

# Die Wohnungsmiethe

nach braunschweigischem Recht.

Ein kurzgefaßter Wegweiser  
für  
Miether und Vermiether.

---

Von einem praktischen Juristen.

---

Preis 1 Mk.

Braunschweig

Druck und Verlag von Albert Limbach

1890.



**UB Braunschweig**

**84**



**10306-122-1**

---

# Die Wohnungsmiethe

nach braunschweigischem Recht.

---

Ein kurzgefaßter Wegweiser

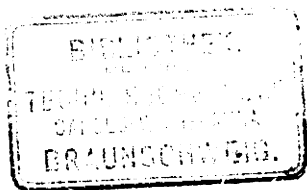
für

Miether und Vermiether.

---

Von einem praktischen Juristen.

---



Braunschweig

Druck und Verlag von Albert Limbach  
1890.

## Vorwort.

---

Die vorliegende Druckschrift zielt auf eine gemeinverständliche gebrängte Darstellung der auf die Wohnungsmiethe bezüglichen wichtigsten Rechtsätze ab. Dieselbe fußt auf dem im Herzogthum Braunschweig geltenden Rechte, nimmt jedoch auf die außerhalb der Stadt Braunschweig vorhandenen Ortsgewohnheiten keine Rücksicht.

Eine gemeinverständliche Darstellung des Wohnungsmiethrechts wird das Publikum nicht in den Stand setzen, die Umstände eines thatsächlich nicht einfachen Streitfalls regelmäßig unter die zutreffenden Rechtsregeln zu bringen. Hier kommt vornehmlich die Thatsache in Betracht, daß das Publikum die zur Beurtheilung des Einzelfalles wichtigsten Umstände sehr häufig gänzlich außer Acht läßt oder ganz unrichtig würdigt. Insofern hat eine solche Darstellung nur einen beschränkten Werth und ist nur in seltenen Fällen geeignet, Rechtsrath dergestalt zu beschaffen, daß ein Vermiether oder Miether wagen dürfte, im Vertrauen auf die aus der Darstellung gewonnene Ansicht eine Klage zu erheben oder einer

solchen entgegenzutreten. Andererseits ist aber eine solche Darstellung sehr wohl geeignet, eine große Anzahl irrthümlicher Ansichten des Publikums zu beseitigen, im Einzelfalle Meinungsverschiedenheiten der Betheiligten über besondere Fragen zu schlichten und ein zweckmäßiges Verhalten des Publikums bei Abschließung der Miethverträge und während des Bestehens derselben anzubahnen. Das ist das Ziel dieser Druckschrift. Diesem Ziele entsprechend macht die Darstellung weder auf wissenschaftlichen Werth noch auf erschöpfende Behandlung des Stoffes Anspruch. Um dieses Zieles willen ist auch davon Abstand genommen, in der Darstellung zwischen dem unmittelbaren Inhalte des geltenden Rechts und den aus demselben nach richterlichen Vorentscheidungen oder nach juristischen Schlußfolgerungen gewonnenen Ableitungen einen Unterschied zu machen. Jedoch sind die auf Reichsrecht und Braunschweigischem Sonderrecht beruhenden Rechtsätze regelmäßig angeführt. Auch ist auf einige besonders wichtige Vorentscheidungen braunschweigischer Gerichte ausdrücklich verwiesen. Schließlich ist hervorzuheben, daß die Darstellung in denjenigen Fällen, wo Einholung von Rechtsrath unerläßlich ist, durch einen entsprechenden Vermerk, zumeist ein in Klammern gesetztes „Rechtsrath“ darauf hinweist.

Braunschweig, Februar 1890.

---

## Erster Abschnitt.

### Allgemeine Bemerkungen.

---

#### § 1.

#### **Vertrag geht vor Gesetz.**

Das Wohnungsmiethrecht umfaßt die rechtlichen Beziehungen zwischen Vermiether und Miether auf Grund eines Miethvertrages über eine Wohnung. Die Betheiligten können diese Beziehungen beliebig regeln, soweit nicht etwas unsittliches oder sonst gesetzlich verbotenes oder (siehe § 61) etwas überall unmögliches in Betracht kommt. Von diesen praktisch wenig wichtigen Ausnahmen abgesehen schließt also der Inhalt des Vertrages die gesetzlichen oder herkömmlichen Bestimmungen aus. Die nachstehend mitgetheilten Rechtsätze sind daher Mangels Hervorhebung des Gegentheils für den einzelnen Fall nur soweit gültig, als nicht Vermiether und Miether andere Bestimmungen verabredet haben.

§ 2.

**Auslegung des Miethvertrages.**

Die richtige Bedeutung der Bestimmungen des Miethvertrages wird häufig erst durch eine Auslegung des Vertrages gefunden. Zu derartigen Auslegungen ist jedoch meistens eine juristische Schulung der Gedankenthätigkeit nothwendig, sodaß Vermiether und Miether bei verschiedener Ansicht gut thun, den Vertrag einem Rechtsverständigen zur Begutachtung zu unterbreiten. Es ist jedoch hier hervorzuheben, daß der Miethvertrag überall von Treu und Glauben beherrscht wird, dergestalt, daß bei Prüfung der Bedeutung der gesetzlichen und vertragsmäßigen Regeln für den einzelnen Fall ohne ängstliches Haften am Wortlaute des Vertrages stets berücksichtigt werden muß, wie der wahre Wille der Parteien beschaffen ist.

§ 3.

**Gültigkeit des Vertrages für Wohnung und Zubehör. Geschäftsräume.**

Der Miethvertrag über eine Wohnung umfaßt das Miethrecht an der Wohnung einschließlich ihrer vertragsmäßigen oder selbstverständlichen Zubehörungen (§ 62). Wenn durch einen Vertrag zugleich eine Wohnung und Geschäftsräume vermiethet werden, so gelten die letzteren im Zweifel als Zubehör der Wohnung, so daß die für die Wohnung geltenden

Regeln in allen Beziehungen, insbesondere wegen Kündigungsfrist und Ziehzeit, auch für die Geschäftsräume gültig sind.

#### § 4.

### **Ausdrückliche und stillschweigende Aenderungen des Vertrages.**

Mit Nachdruck ist darauf hinzuweisen, daß der ursprüngliche Miethvertrag nicht selten hinterdrein durch ausdrückliches oder stillschweigendes Einverständnis abgeändert wird. Beispielsweise kann unter Umständen ein dem Miethvertrage zuwiderlaufendes Verhalten des Miethers durch Duldung des Vermiethers dazu führen, daß der Vertrag insoweit als abgeändert gilt. Ob aber in solchen Fällen in der That die Begründung neuer Rechte beziehungsweise der Verzicht auf bestehende Rechte angenommen werden muß, ist eine von den jeweiligen Umständen abhängige Frage, zu deren Lösung gleichfalls Einholung von Rechtsrath unter sorgfältiger Darlegung der Entwicklung der Dinge sich empfiehlt. Uebrigens sollte jede Abänderung des Miethvertrages ohne Verzug schriftlich aufgesetzt oder vor unparteiischen Zeugen bindigst erklärt werden.

#### § 5.

### **Beweislast.**

Eine besonders schwer wiegende Frage für die tatsächliche Durchführbarkeit der Ansprüche eines



Vermiethers oder Miethers ist die Frage, was der Betheiligte zu diesem Zwecke beweisen muß. Mit Vorbedacht ist von einer allgemeinen Darstellung der Lehre über die Beweislast schon um deswillen Abstand genommen, weil eine völlige Klärung des Publikums über dieselbe schlechtthin und besonders in dem Rahmen dieser Schrift nicht möglich ist. Andererseits ist an einzelnen Stellen, wo die Kenntniß der Beweislast für das Verhalten des Miethers wichtig und häufig ausschlaggebend sein wird, das Erforderliche angegeben.

## Zweiter Abschnitt.

Die Darstellung wendet sich zu der Beantwortung der Frage: Was ist zum gültigen Abschluß eines Wohnungs = Miethvertrages erforderlich? Im Anschluß daran wird geprüft werden, wie ein solcher Vertrag zweckmäßigerweise abzuschließen ist.

### § 6.

**Handlungsfähigkeit. Freie Willensübereinstimmung. Ungültigkeit. Anfechtbarkeit.**

Zum gültigen Abschluß eines Miethvertrages ist im Allgemeinen erforderlich, daß der Vertrag von handlungsfähigen Personen in gehöriger Willens-

übereinstimmung, also ohne das Vorhandensein eines wesentlichen Irrthums, geschlossen wird. Die Willensübereinstimmung darf keine erzwungene, auch muß sie frei von betrügerischer Einwirkung eines Betheiligten sein. Trifft die eine oder andere dieser Voraussetzungen nicht zu, so ist der Vertrag in einzelnen Fällen überall ungültig, in anderen kann er angefochten werden. Eine Anfechtung ist fernerweit unter Umständen zulässig, wenn die dem anderen Theile erkennbaren Voraussetzungen des Vertragsabschlusses sich als hinfällig erweisen, oder wenn der vereinbarte Vertragspreis (Miethgeld) um mehr als das Doppelte höher ist als der übliche und angemessene Werth. Diese Fragen scheiden aus der Darstellung, von Einzelfällen abgesehen, aus. Die Betheiligten sind wegen derselben auf Einholung von Rechtsrath zu verweisen. Hervorzuheben ist jedoch einiges bezüglich des Erfordernisses der Handlungsfähigkeit.

## § 7.

**Im Allgemeinen Erforderniß der Volljährigkeit.**

**Bei Minderjährigkeit — welche Genehmigung?**

Im Allgemeinen werden aus Miethverträgen nur solche Personen verpflichtet, welche das 21. Lebensjahr vollendet haben und im Besitze ihrer Verstandeskraft sind.

Miethverträge Minderjähriger, insbesondere Vermietungen der einem Minderjährigen gehörigen

Grundstücke, werden durch den Vormund des Minderjährigen oder mit dessen Genehmigung gültig abgeschlossen, es sei denn, daß bei Vermiethungen die Dauer des Vertrags über die Erreichung der Großjährigkeit hinaus bestimmt werden soll. Hier ist obervormundschaftliche Genehmigung erforderlich. (Braunschweigisches Gesetz vom 11. April 1876, Nr. 36, § 3; siehe jedoch § 8 dieser Schrift.)

### § 8.

#### **Gültigkeit gewisser Abschlüsse Minderjähriger.**

Minderjährige Personen, welche mit Erlaubniß ihres Vaters oder Vormundes an einem Orte für sich leben, sind zur Ermiethung einer für sie angemessenen Wohnung befugt. Für Erfüllung der Miethpflichten haftet neben dem Minderjährigen dessen Vater oder, wenn dieser verstorben oder mittellos ist, dessen Mutter (eventuell auch die Großeltern), soweit nicht dem Minderjährigen Miethgeld verabfolgt oder dieser auf eigenen Erwerb angewiesen ist.

### § 9.

#### **Mündlicher Abschluß.**

Der Miethvertrag über eine Wohnung und deren Zubehör ist mündlich gültig. Das Erforderniß schriftlicher oder gerichtlicher (notarieller) Form für gewisse Miethverträge ist dem braunschweigischen Recht gänzlich unbekannt.

§ 10.

**Miethpfennig.**

Die Gültigkeit eines Miethvertrages ist gesetzlich niemals von Zahlung eines Miethpfennigs (Handgeldes) abhängig, insbesondere auch nicht bei Vermietung von möblirten Wohnungen und Schlafstellen (siehe § 17).

§ 11.

**Miethpreis.**

Zur Gültigkeit ist nicht erforderlich, daß ein Miethpreis ausdrücklich bestimmt ist. Wenn ein Miethpreis nicht beredet ist, so tritt ein angemessener Miethpreis unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Beschaffenheit der Wohnung ein. Ueber die Angemessenheit des vom Vermieter geforderten, nicht bedungenen Miethpreises entscheidet das Gericht.

§ 12.

**Miethbeginn.**

Zur Gültigkeit ist nicht erforderlich, daß der Beginn der Miethzeit ausdrücklich verabredet ist, nämlich dann nicht, wenn aus den Umständen des Falles mit Sicherheit gefolgert werden kann, welcher Zeitpunkt als beiderseits gewollter Anfangspunkt der Miethnutzung zu betrachten ist.

So wird nicht selten der Fall eintreten, wo Miethantritt zur nächsten ortsüblichen Mietzeit beiderseits stillschweigend gewollt ist.

Wenn ein nach Braunschweig bereits versetzter Beamter eine miethfreie Wohnung besichtigt, und der Vermiether das augenblickliche Wohnungsbedürfniß irgendwie erkennt, so wird beim Zustandekommen des Vertrages auch ohne besondere Abrede der s o f f o r t i g e Miethantritt als bedungen zu gelten haben.

### § 13.

#### **Miethdauer.**

Zur Gültigkeit ist nicht erforderlich, daß die Dauer der Miethzeit oder eine Kündigungsfrist bestimmt wird. (Vergl. §§ 33 bis 35.)

### § 14.

#### **Nothwendiger Inhalt.**

An der Hand der Grundsätze in §§ 9 bis 13 kann man sagen:

„Zum Abschluß eines Wohnungsmiethvertrages ist im Allgemeinen das gegenseitig befundete Einverständnis des Vermiethers und Miethers darüber erforderlich, daß das Recht auf Nutzung einer bestimmten Wohnung von einem erkennbaren Zeitpunkt an gegen Entgelt dem Miether damit eingeräumt werden solle.“

Unter Umständen ist allerdings nicht einmal dieses erforderlich, denn:

§ 15.

**Stillschweigender Abschluß.**

Ein Miethvertrag kann auch ohne jede Abrede geschlossen werden.

Beispiel: Ein Familienvater behandelt eine Wohnung, wird aber mit dem Vermiether nicht einig. Andern Tags zieht die Familie unter dauernder Duldung des Vermiethers in die Wohnung ein. Damit ist ein Miethvertrag auf unbestimmte Dauer (§§ 33 bis 35) gegen angemessenen Miethpreis (§ 11) als zu Stande gekommen anzusehen.

**Uneinigkeit in einzelnen Punkten (§§ 16 u. 17).**

§ 16.

Andererseits gilt ein Miethvertrag trotz Einverständnisses beider Theile über Miethräume, Miethgeld und Miethbeginn im Allgemeinen dennoch als nicht zu Stande gekommen, wenn über andere Fragen ausdrücklich verhandelt, eine Einigung aber nicht erzielt ist.

Beispiel: Parteien sind darin einverstanden, daß die genau bezeichnete Wohnung vom 1. April 1890 an für jährlich 500 Mark vermietet werde. Der Miether beansprucht aber bei der Verhandlung dreijährigen Vertrag. Oder der Vermiether beansprucht Uebernahme aller Reparaturen durch den Miether. Bleiben die Parteien hierüber **u n e i n s**, so gilt der Vertrag als nicht zu Stande gekommen.

§ 17.

Ausnahmsweise ist aber die Uneinigkeit über solche Fragen bedeutungslos, wenn aus den Umständen des Falls klar wird, daß die Parteien trotzdem den Vertrag als abgeschlossen gelten lassen wollen. Ein solcher Wille ist beispielsweise anzunehmen, wenn der eine Theil ohne Widerspruch des andern erklärt: „Nun, darüber werden wir uns schon einigen, die Sache ist also abgemacht.“ Ebenso ist die Sachlage, wenn trotz vorhandener Uneinigkeit über solche Fragen ein Handgeld (Miethpfennig) gegeben und genommen wird oder wenn der Miether unter Duldung des Vermiethers einzieht.

In diesen Fällen gilt der Vertrag in den vereinbarten Punkten. Kommt in den streitig gebliebenen Punkten nachträglich eine Einigung nicht zu Stande, so gilt im Allgemeinen das Gesetz. Je nach Lage des Falles kann jedoch auch richterliche Festsetzung des Streitpunktes nach freiem Ermessen des Gerichts eintreten. (Rechtsrath!)

§ 18.

**Vorbehalt eines schriftlichen Vertrages.**

Der Vorbehalt eines schriftlichen Miethvertrages beeinträchtigt die Gültigkeit eines mündlichen Abschlusses im Zweifel nicht. In solchen Fällen hat

vielmehr jeder Theil den Anspruch auf Herstellung eines schriftlichen Vertrages mit dem Inhalte der mündlichen Abrede.

Anders zu urtheilen ist, wenn aus den Umständen des Falls erhellt, daß die Parteien bis zur Vollziehung des schriftlichen Vertrags nicht haben gebunden sein wollen.

## § 19.

### Stempelpflicht.

Die Gültigkeit eines schriftlichen Vertrages wird durch Unterlassung der gesetzlich vorgeschriebenen Stempelverwendung nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften über Stempelung der Miethverträge sind folgende (Braunschweigische Stempelordnung vom 29. Oktober 1821 und Braunschw. Gesetz und Verordnung vom 23. Dezember 1870. Gesetzsammlung Nr. 126/7 de 1870): Zu jedem schriftlichen Miethvertrage — auch wenn derselbe aus zwei wechselweise nur von dem einen Theile unterschriebenen Schriftstücken besteht — ist ein Stempel zu verwenden. Behuf Ermittlung desselben wird das für die ganze Vertragszeit zu entrichtende Miethgeld zusammengerechnet. Beträgt dasselbe nicht über 450 Mark, so beträgt der Stempel stets 25 Pfg.; beträgt das gesammte Miethgeld mehr als 450 Mark, so ist vom ganzen Betrage  $\frac{1}{4} \%$  = 25 Pfg. Stempel auf jede hundert Mark Miethgeld zu verwenden.



Beispiel: Ein Miethvertrag lautet auf 4 Jahre bei einem jährlichen Miethpreise von 450 Mark. Hier ist der Betrag von 4 mal 450 Mark = 1800 Mark maßgebend und ein Stempel von 4 Mark 50 Pfg. zu verwenden.

Bei Berechnung der Miethzeit bleibt die vorbehaltene Fortsetzung des Vertrages bei Nichtkündigung außer Betracht. Wird der Vertrag durch schriftliche Vereinbarung erneuert, so wird der Stempel für die abermals festgesetzte Zeit aufs Neue fällig.

Werden von einem Vertrage mehrere Ausfertigungen gemacht, so ist die eine mit dem vollen Stempel, die übrigen aber mit je 25 Pfg. = Stempel zu versehen, auch auf den letzteren zu vermerken, daß der Vertragstempel zu einer anderen Ausfertigung verwandt sei. Es ist jedoch auch die Ansicht vertreten, daß diese Verwendung der 25 Pfg. = Stempel nicht geboten sei.

Um der Stempelpflicht zu genügen, muß der Miethvertrag entweder auf Stempelpapier geschrieben, oder es müssen dem Vertrage die erforderlichen Stempelbogen oder Stempelmarken unter Cassirung derselben beigelegt werden. Die Cassirung hat innerhalb 14 Tagen nach Ausfertigung des Vertrages zu geschehen.

Sofern nicht ein Notar oder Rechtsanwalt bei dem Vertrage mitwirkt, haben die Betheiligten behuf Verwendung und Cassirung der Stempel sich an die zuständige Stempelsteuer-Receptur (in Braunschweig,

Jöddenstraße 2, auf dem Packhofe) zu wenden. Eine private Verwendung und Cassirung von Stempeln ist ungültig.

Soweit die Anordnungen der Stempelbehörde befolgt werden, ist eine unrichtige Nichtanwendung von Stempeln jedenfalls straflos. Im Uebrigen zieht die Nichtverwendung oder die nicht ausreichende oder nicht rechtzeitige oder formwidrige Verwendung von Stempeln die Strafe des vierfachen Betrages des nicht gesetzmäßig verwandten Betrages nach sich, für welche jeder Betheiligte haftet. Außerdem wird in allen Fällen der Stempel selbst nachgehoben.

## § 20.

### **Vertrag oder unverbindliche Vorberedungen.**

Sehr häufig ist zweifelhaft, ob ein Miethvertrag zu Stande gekommen ist oder ob nur unverbindliche Vorberedungen getroffen sind. Diese Zweifel können nicht immer an der Hand der §§ 6 bis 18 gelöst werden. Denn hierüber entscheiden oft einzelne Redewendungen oder ein sonstiges Verhalten des einen oder anderen Theils, Umstände, deren Bedeutung nur bei vollständiger Klarlegung des Einzelfalls erkennbar ist. Also ist auch hier die Befragung eines Rechtsverständigen bei vorhandener Meinungsverschiedenheit anzuempfehlen.

§ 21.

**Vertrag unter Abwesenden. Rechtzeitiger Rücktritt.**

Wenn Zweifel darüber entstehen, ob ein Miethvertrag unter Abwesenden, z. B. im Wege des schriftlichen Verkehrs zum Abschluß gelangt ist, so ist Einholung von Rechtsrath gleichfalls unerläßlich. Es mag jedoch hier bemerkt werden, daß der Widerruf der Annahme eines Miethangebots gültig ist, wenn derselbe eher anlangt, als die Annahm-Erklärung.

Beispiel: Jemand sendet am 2. April einen Brief ab, in welchem er eine ihm angebotene Wohnungsmiethe zum Abschluß bringt. Sendet er d a r n a c h eine Depesche ab, in welcher er den Inhalt des Briefes widerruft, so gilt der Widerruf, wenn die Depesche eher zur Kenntniß des andern Theils gelangt als der Brief. (Standpunkt des Reichsgerichts.)

§ 22.

**Vorzüge und Nachtheile schriftlicher Miethverträge.**

Die schriftliche Abfassung des Miethvertrages hat vor dem lediglich mündlichen Abschlusse den Vorzug, daß die Schrift besteht und das nur gesprochene Wort mehr oder weniger leicht vergeht oder entstellt wird, daß die Schrift vollen Beweis liefert,

während das Wort oft schwer oder garnicht bewiesen werden kann.

Allein ein schriftlicher Vertrag hat auch seine Nachtheile, da bei nicht ganz einfachen Verträgen die Aufgabe, alles Verabredete niederzuschreiben und das Verabredete richtig niederzuschreiben, durchaus nicht leicht ist. Und doch ist die Erreichung dieser Ziele äußerst wichtig. Denn es wird beim Vorhandensein eines schriftlichen Vertrages bis zum Beweise des Gegentheils angenommen, daß derselbe die Abreden richtig und vollständig enthält. Insbesondere ist die Gültigkeit mündlicher Abreden, welche in den schriftlichen Vertrag nicht aufgenommen sind, von dem Nachweise abhängig, daß diese Abreden nach dem Willen beider Theile neben dem schriftlichen Vertrage haben in Geltung bleiben sollen — ein äußerst schwieriger Beweis!

Es sollte daher nur derjenige die Abfassung eines schriftlichen Vertrages in die Hand nehmen, welcher zu klarer, erschöpfender Herstellung eines solchen im Stande ist. Wird hierbei ein vorhandenes Formular benutzt, so ist auf das sorgfältigste zu beachten, daß nicht versehentlich in dem Formulare Bestimmungen stehen bleiben, welche von den getroffenen Abreden abweichen, daß andererseits die Abreden, welche nicht in dem Formulare enthalten sind, in demselben nachgetragen werden und daß eine ausreichende deutliche Ausfüllung des Formulars in allen Punkten stattfindet.

Wird jedoch nach jeder Richtung gehörige Vor- und Umsicht angewandt, so ist trotz der hervor-gehobenen Bedenken wegen des Vortheils dauernder sicherer Festlegung des Vertragsinhalts die Abfassung eines schriftlichen Miethvertrages anzurathen.

### § 23.

#### **Rathschläge für Abfassung des Miethvertrages.**

Vermiether und Miether werden vor dem Abschlusse eines Miethvertrages zu prüfen haben, ob der Inhalt eines Miethvertrages nach § 14 ihnen genügt, ob also im Uebrigen die in der Darstellung gegebenen gesetzlichen Regeln ihre Interessen in allen Beziehungen decken oder ob nicht vielmehr die gesetzliche Regel hier und da abzuändern ist. Es dürfte rathsam sein, eine Reihe einschläglicher Fragen nachfolgend zusammenzustellen. Dabei ist anzurathen, daß überall, wo vom Gesetze abgewichen oder eine Regel im Vertrage nochmals zum Ausdruck gebracht werden soll, eine klare und deutliche Bestimmung getroffen wird.

Die wichtigsten Fragen dürften sein:

1. Schließen Miether oder Vermiether für eigene oder fremde Rechnung ab? Letzterenfalls für wessen Rechnung? Wer ist bei Ehegatten der Miether? (§§ 24 bis 28.)

2. Wird beim Miethen oder Vermiethen für fremde Rechnung Genehmigung des Vertretenen vorbehalten? (§§ 25, 26.)
3. Soll für die Verpflichtungen des Miethers dessen Ehefrau entweder persönlich oder mit ihren Sachen die Mithaft übernehmen? (§§ 28, 112.)
4. Soll die Ehefrau des Vermiethers oder Miethers oder eine andere Person (Vicewirth) als dessen Stellvertreter während des Vertrages angesehen werden? (Kündigungsrecht? Recht zur Entgegennahme der Kündigungen? Miethzahlungen? 2c.) (§§ 27, 39.)
5. Soll der Miether berechtigt sein, beliebig Kostgänger oder Pensionäre aufzunehmen, (§ 65), möblirte Wohnungen zu aftervermiethen oder überhaupt zu aftervermiethen (§ 74), Vieh (Hunde, Katzen, Vögel 2c.) (§ 76) einzubringen?
6. Wird ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet oder wird daneben ein anderer Gebrauch (welcher Art?) gestattet? (§§ 58, zu b. 76).
7. Soll eine bestimmte Art der Benutzung ausdrücklich verboten werden?
8. Soll der Vermiether die Garantie für bestimmte Annehmlichkeiten der Wohnung (Ruhe, schöne Aussicht) berechnen? (§ 57 und Beispiel 8 daselbst).

9. Welche Räume werden zu ausschließlicher, welche Räume zu theilweiser Benutzung überwiesen? (§ 78.) Was ist Zubehör der Wohnung? (§ 62.)
10. Wie soll die theilweise Benutzung von Räumen geregelt werden? (§ 81.)
11. Wann ist der Miethbeginn?
12. Auf welchen Zeitraum soll vermiethtet werden? (§§ 31 bis 35.)
13. Was soll bei Vermietbung auf einen bestimmten Zeitraum gelten, wenn dieser Zeitraum ohne Kündigung abläuft? (§ 31.)
14. Welche Kündigungsfrist, welche Ziehzeit soll innegehalten werden? (§ 35.)
15. Soll die Kündigung mündlich oder nur schriftlich gültig sein? (§ 37.)
16. Soll Einziehung zum Kriegsdienst oder der Tod des Vermiethers oder Miethers auf den Vertrag von Einfluß sein? (§ 51.)
17. Desgleichen Verſetzung des Miethers an einen andern Ort oder Erlangung einer Dienstwohnung an demſelben Orte? (§ 51.)
18. Welchen Einfluß soll der Verkauf des Grundstücks auf den Vertrag ausüben? (§ 56.)  
Siehe Nr. 37.
19. Welches Miethgeld wird gezahlt? In welchen Raten? An welchen Tagen? (§ 84.)  
post- oder praenumerando? (§ 83.)

20. Soll der Miether befugt sein, wegen Beinträchtigung der Miethnutzung oder wegen anderer Forderungen die Mieththe ganz oder theilweise inne zu behalten? oder soll derselbe das Miethgeld in allen Fällen zahlen und mit seinen Ansprüchen auf den Weg der Klage verwiesen sein? (§ 71, Ziffer 3.)
21. Welche Vergütungen werden außer dem Miethgelde beansprucht? (Gasuhrgeld, Wassermessergeld, Wassergeld, Schornsteinschädelgeld, Brunnengeld? Centralheizung, Gasgeld?)  
Siehe § 82.
22. In wie weit soll der Vermiether die Wohnung bis zum Einzuge in Stand setzen? (§ 67.)
23. Soll der augenscheinliche Zustand der Wohnung bei Vertragsschluß maßgebend sein? Wird Gewähr für verborgene Fehler (Feuchtigkeit, Ratten, Wanzen, Schwamm) übernommen? (§ 67.)
24. Behält Vermiether den Betrieb gewisser störender Beschäftigungen od. Eintritt sonstiger in Miethnutzung störender Ereignisse (Bauten, Reparaturen?) für sich, andere Miether oder Nachbarn vor? (§ 70.)
25. Soll der Miether zum Einzuge verpflichtet sein? (§ 75.)
26. Soll derselbe versichern, daß die eingebrachten Sachen sein Eigenthum seien? (§§ 107, 111 ff.) Oder soll derselbe eigene Sachen



von gewissem Werthe einbringen? Will andererseits Miether gewisse Sachen als fremde bezeichnen? Oder dieselben vertragsmäßig vom Zurückbehaltungsrechte ausschließen? (§ 106.)

27. Wird eine Bestimmung dahin beliebt, daß Miether durch Nichterhebung einer Rüge binnen bestimmter Frist nach Vertragschluß den ordnungsmäßigen Zustand der Wohnung in allen augenscheinlichen Punkten anerkennt? (§§ 62 am Schluß, 100.)

28. Wer soll die Wohnung während der Miethzeit im Stande erhalten? Was gilt insbesondere vom Weißen, Tünchen oder Malen der Wände und Decken, vom Tapetieren, vom Anstrich der Thüren und Fußböden? Erhaltung von Ofenrosten, Heerdungen, Schlössern, Schlüsseln, Fensterscheiben? (§ 68.)

29. Welche Verpflichtungen soll der Miether wegen Reinigung der Treppen, Höfe, Schornsteine und aller sonstiger gemeinschaftlich benutzter Theile übernehmen? (§§ 78, 81.)

30. In wie weit soll Vermiether oder Miether zur Erleuchtung der Hausflur, Treppen, Corridore verpflichtet sein? (§§ 66, 78, 81.)

31. Wann soll das Grundstück geöffnet und geschlossen werden? Wer soll hierzu verpflichtet sein? (§§ 66, 78, 81.)

32. Was soll wegen Verwendungen des Miethers gelten? (Ersatz nur bei genehmigten Anlagen? Herstellung des früheren Zustandes)? (§ 72.)
33. Was wird wegen der Hausordnung bestimmt? (§ 81.)
34. Was wird wegen des Eintrittsrechts des Vermiethers in die Wohnung, insbesondere wegen Besichtigung der Wohnung durch Miethslustige nach Kündigung bestimmt? (§ 80.)
35. Soll der Vermiether bei Nichteinträumung der Wohnung oder bei späterer Entziehung der Wohnung durch Verkauf oder bei berechtigtem Rücktritt des Miethers eine bestimmte Entschädigung bezahlen? (§ 71, Ziffer 4.)
36. Soll bei Nichtzahlung oder bei nicht vollständiger Zahlung der Miethe binnen bestimmter Frist (welcher?) der Vermiether zur Aufhebung des Vertrages und Ausweisung des Miethers, trotzdem aber zur unbedingten Forderung der Miethzahlung für die Vertragsdauer befugt sein? (§ 58 zu c, § 88.)
37. Wer trägt die Vertrags- und Stempelfkosten? Wer hat für Stempelung des Vertrages zu sorgen? (§ 19.)
-

## Dritter Abschnitt.

---

Die Darstellung hat nunmehr die Frage zu beantworten:

Welche Personen werden aus dem Abschlusse von Miethverträgen verpflichtet?

**Haftung beim Vermiethen in eigenem oder fremdem Namen. (§§ 24 bis 27.)**

### § 24.

**Im Zweifel Haftung in eigenem Namen.**

Wer eine Wohnung, sei es eine eigene oder eine fremde, vorbehaltlos vermietet, haftet als Vermiether (§ 61 ff.), wenn nicht aus den Umständen des Falls erkennbar war, daß Namens und für Rechnung eines Anderen vermietet werde.

Beispiel: 1) A. trifft in einer Wohnung den B., welcher sich als der zur Vermiethung Berechtigte beträgt und als solcher von A. ange-

sehen wird. Wenn unter diesen Umständen B. vorbehaltlos vermietet, so haftet er dem A. als Vermiether in vollem Umfange;

2) A. trifft in dem, wie ihm bekannt, dem B. gehörigen Grundstücke dessen Ehefrau. Wenn diese den Miethvertrag vorbehaltlos abschließt, so haftet sie nicht in eigenem Namen, sondern nur nach §§ 25/26.

## § 25.

### **Haftung für Vertretungsbefugniß.**

Wer Namens und für Rechnung eines andern vorbehaltlos vermietet, haftet für das Bestehen seiner Vertretungsbefugniß. Er haftet also beim Nichtvorhandensein einer Vollmacht und beim Nichteintritt einer nachträglichen Genehmigung des Vertretenen auf dasjenige, was der Miether bei dem Bestande der Vertretungsbefugniß gehabt haben würde. Diese Haftung des sogenannten falschen Stellvertreters wird daher, wenn der Vertretene der Vermiethungsberechtigte war, thatsächlich gleich der Haftung eines Vermiethers sein, welcher dem Miether die Wohnung nicht zu verschaffen vermag. (§ 64.) Hatte aber der Vertretene selbst ein Recht zum Vermieten nicht, so wird der Vertreter, vom Fall der Arglist abgesehen, auf nichts haften.

§ 26.

**Keine Haftung bei Innehaltung der Vertretungs-  
befugniß oder bei Genehmigung.**

Wer für einen Andern unter Innehaltung seiner Vertretungsbefugniß oder unter Vorbehalt oder Eintritt nachträglicher Genehmigung vermiethet, haftet persönlich überall nicht. Die Genehmigung kann auch stillschweigend erklärt werden, z. B. durch Gestattung des Einzugs des Miethers. In solchen Fällen gilt der Vertrag in allen Punkten, soweit nicht vom Vertreter dem Vermiether unrichtige Mittheilungen gemacht sind. Insbesondere gilt der Vertrag in allen Punkten, wenn der Vermiether den Einzug duldet, ohne sich über den Inhalt des Vertrages überall zu erkundigen.

§ 27.

**Gesetzliche Stellung der Ehefrauen, Vicewirthe,  
Hauskinder.**

Ehefrauen (welche übrigens nach vollendetem 21. Lebensjahre nach hiesigem Recht auch ohne die Zustimmung des Ehemannes vollkommen handlungsfähig sind), Vicewirthe (deren Befugnisse in jeder Hinsicht aus-

schließlich von der ihnen seitens des Vermiethers ausdrücklich oder stillschweigend ertheilten Vollmacht abhängt), oder Hauskinder haben eine gesetzliche Vertretungsbefugniß des Hauswirths nicht. Dieselben haften also zutreffenden Falls nach §§ 25, 26.

### § 28.

#### **Haftung als Miether in eigenem oder fremdem Namen. Insbesondere Haftung der Ehefrauen und Hauskinder.**

Ob Jemand als Miether in eigenem oder fremdem Namen haftet, richtet sich im Allgemeinen nach den in §§ 24 bis 26 für die Haftung als Vermiether aufgestellten Grundsätzen. Besonders hervorzuheben ist: Wenn Ehefrauen oder Hauskinder unter Umständen miethen, welche für den Vermiether erkennen lassen, daß die Wohnung für die eines Hausherrn sich erfreuende Familie gemiethet sein solle, so gilt der Miethvertrag ausschließlich für Rechnung des Hausherrn geschlossen, falls derselbe zu dem Abschlusse Ermächtigung ertheilt hat, oder denselben ausdrücklich oder stillschweigend (§ 26) genehmigt. Hiernach wird eine Ehefrau, abgesehen von den Fällen des § 25, für die Zahlung der Miete einer Familienwohnung nur bei besonderen Umständen einzutreten haben. (Vergl. auch § 27.) Beispielsweise wird die Ehefrau haften, wenn diese den Miethvertrag abgeschlossen und

zugleich der allein oder vorzugsweise erwerbende Theil des Ehepaares ist. (Z. B.: Die Ehefrau ist Opernsängerin, der Ehemann beschäftigungs- und vermögenslos. Die Ehefrau ist Handelsfrau mit Gewerbebetrieb in der Wohnung, der Ehemann Comtorist bei seiner Ehefrau oder in fremdem Geschäfte.) In derartigen Fällen kann auch der Miethabschluß des Mannes die alleinige Haft oder die Mithaft der Ehefrau zur Folge haben. (Rechtsrath !)

### § 29.

#### **Wirkung gemeinschaftlicher Unterschrift.**

Die gemeinschaftliche Unterschrift eines Miethvertrages durch mehrere Personen hat im Zweifel die gemeinschaftliche Verpflichtung derselben zur Folge. So wird bei Ermiethung einer Wohnung durch den Ehemann die gemeinschaftliche Unterschrift des Vertrages durch Ehemann und Ehefrau die Mithaft der Letzteren für die Miethverpflichtungen herbeiführen, auch wenn solches im Vertrage nicht ausdrücklich erwähnt ist.

### § 30.

#### **Art der Haftung mehrerer Verpflichteter.**

Die Haftung mehrerer Personen für Miethverpflichtungen ist im Zweifel für jede auf das Ganze gerichtet (sogenannte solidarische Haftung. Einer für Beide! Beide für Einen!)

---

## Vierter Abschnitt.

---

Auf welche Zeitdauer wirkt der Miethvertrag und welche Umstände sind hierauf von Einfluß?

### § 31.

#### **Vertrag auf bestimmte Zeit. Ablauf desselben.**

Ein ausdrücklich oder stillschweigend auf bestimmte Zeit abgeschlossener Miethvertrag erlischt mit Ablauf der Vertragszeit ohne weiteres, wenn nicht ausdrücklich das Gegentheil ausgemacht ist.

Beispiel: A. vermiethet an B. auf ein Jahr, ohne daß von Kündigung die Rede ist. Mit Ablauf des Jahres ist der Miether beim Schweigen beider Theile oder bei mangelnder Einigung über eine Fortsetzung des Vertrages weder berechtigt noch verpflichtet, länger zu wohnen.

### § 32.

#### **Miethdauer bei Dienstwohnungen.**

Das den Bestandtheil eines Dienstvertrages bildende Wohnungsrecht wird in Ermangelung anderer



Abrede mit dem Dienstvertrage selbst beendet. Jedoch ist stets eine je nach den Umständen des Falls angemessene Frist behuf Ermietzung einer anderen Wohnung vor dem Auszuge zu gewähren.

Beispiel: Ein auf 14-tägige Kündigung angenommener Aufseher hat neben seinem Gehalt freie Wohnung. Wird dem Aufseher die Stellung gekündigt, so muß derselbe die Wohnung mit Ablauf von 14 Tagen verlassen, falls nach den örtlichen und sonstigen Verhältnissen die anderweite Beschaffung einer Wohnung innerhalb dieser Frist möglich war. Wenn der Aufseher wegen Diebstahls ohne Kündigung entlassen wird, so muß derselbe die Wohnung nach Ablauf einer zu anderweiter Beschaffung einer Wohnung ausreichenden Frist, von der Entlassung an gerechnet, räumen. Durch landgerichtliches, in solchen Sachen endgültiges Urtheil ist in der Stadt Braunschweig eine Frist von fünf Tagen für einen Fabrik aufseher als ausreichend erachtet.

### § 33.

Ein ohne ausdrückliche oder stillschweigende Ausbedingung einer Miethzeit geschlossener Miethvertrag gilt als ein Miethvertrag von unbestimmter Dauer (§ 34). Hierher gehören zunächst die Fälle, wo ausdrücklich „bis auf Weiteres“ gemiethet ist.

Nach wiederholter Rechtsprechung braunschweigischer Gerichte gilt als stillschweigende Ausbedingung einer bestimmten Miethzeit mit der Wirkung des § 31, wenn ohne Beredung einer Kündigungsfrist der Miethpreis für einen bestimmten Zeitraum dergestalt festgesetzt ist, daß hieraus auf die Absicht geschlossen werden muß, den Vertrag auf diesen Zeitraum abzuschließen. Bei Festsetzung eines jährlichen Miethpreises ist höchststrichterlich wiederholt angenommen, daß der Vertrag im Zweifel auf ein Jahr zu gelten habe. Ebenso wird bei Ausbedingung monatlicher oder wöchentlicher Miethzahlung der Vertrag auf einen Monat beziehungsweise eine Woche abgeschlossen gelten. Ist jedoch im Vertrage eine bestimmte Kündigungsfrist unbeschränkt beredet, so wird die vereinbarte Miethgeldeinheit (Jahresmieth, Monatsmieth u.) auf die Dauer des Vertrages ohne Einfluß sein. In solchem Falle wird vielmehr der Vertrag von vornherein als bis auf Weiteres abgeschlossen zu gelten haben und die Kündigung sofort bei Miethbeginn möglich sein. (Siehe „Braunschweigische Zeitschrift für Rechtspflege“, Band 28, Seite 184.)

Beispiel: A. vermietet an B. vom 1. April 1890 an gegen eine Jahresmieth von 1000 Mk. und gegen halbjährige Kündigung. Jeder Theil wird hier bereits am oder vor dem 1. April 1890 auf den 1. Oktober 1890 kündigen dürfen.

§ 34.

**Vertrag auf unbestimmte Zeit.**

Bei einem Miethvertrage von unbestimmter Dauer ist der Miether berechtigt und verpflichtet, die Wohnung von dem ausbedungenen Miethbeginne an bis zur Kündigung in vertragsmäßiger Frist, beim Fehlen einer solchen in ortsüblicher Frist auf die nächste vertragsmäßige (oder ortsübliche) Ziehzeit zu behalten.

NB. Nicht selten findet sich die kaum begreifliche Ansicht, daß der Miether die gemiethete Wohnung überhaupt nicht zu nehmen brauche, wenn er zeitig vor dem Miethbeginn (also bei halbjähriger Kündigung ein halbes Jahr vor dem Miethbeginn) kündige. Diese Ansicht ist durchaus falsch.

§ 35.

**Ortsüblichkeit in der Stadt Braunschweig.**

In der Stadt Braunschweig gilt der ursprünglich für stillschweigende Fortsetzung von Miethverträgen (§ 49) zur Anwendung gebrachte, jedoch für alle Miethverträge von unbestimmter Dauer maßgebende Satz, daß zur Beendigung solcher Verträge eine Kündigungsfrist von einem Vierteljahre auf die gewöhnlichen Umzugstermine innegehalten werden

muß. (Siehe „Braunschweigische Zeitschrift für Rechtspflege“, Band 28, Seite 184.) Als gewöhnliche Umzugstermine gelten laut Gesetzes Nr. 8. vom 21. März 1871 der 1. April und 1. October.

In Wohnungen mit monatlicher Miethzahlung muß jedoch bei unbestimmter Vertragsdauer und bei stillschweigender Fortsetzung des Vertrags eine einmonatliche, und falls die Wohnung möblirt vermietet ist, nach entsprechender Ortsitte eine vierzehntägige Kündigungsfrist auf jeden Monatsersten als stillschweigend bedungen gelten. Bei Wohnungen mit noch kürzeren Miethzahlungsfristen wird als stillschweigend bedungen zu gelten haben, daß von einem Zahltag zum andern gekündigt werden kann.

Die vielfach verbreitete Ansicht, daß Wohnungen zu einem jährlichen Miethpreise von 1000 Mark und darüber einer halbjährigen Kündigung unterliegen, ist unrichtig.

## § 36.

### Gesetliche Ziehzeiten.

Wenn nach dem Vertrage oder in Folge Kündigung die Wohnung zu Neujahr, Ostern, Johannis oder Michaelis zu räumen ist, so soll nach dem Gesetz Nr. 8. vom 21. März 1871 hierunter der 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. October, und falls einer

dieser Tage auf einen Sonntag oder hohen Festtag fällt, der nächst folgende Werktag Mangels anderer Abrede verstanden werden.

§ 37.

**[Gültigkeit mündlicher Kündigung.**

Eine Kündigung ist mündlich gültig, falls nicht das Gegentheil ausbedungen ist.

§ 38.

**Unwiderruflichkeit gültig erklärter Kündigung.**

Eine in gültiger Weise erklärte Kündigung kann nicht einseitig zurückgenommen werden, vielmehr ist nach erfolgter Kündigung der andere Theil berechtigt, den Auszug gemäß der Kündigung zu verlangen. Bei rechtzeitigem Widerruf einer Kündigung in dem Sinne eines rechtzeitigen Widerrufs nach § 21 gilt dieselbe als nicht erfolgt.

§ 39.

**Berechtigung zur Kündigung und zur Entgegennahme derselben.**

Zu einer Kündigung, sowie zur Entgegennahme einer solchen sind gesetzlich nur der Vermiether und

der Miether selbst und deren Bevollmächtigte befugt. Insbesondere haben die Ehefrauen der Betheiligten oder Vicewirthe (siehe § 27) ohne entsprechende Vollmacht eine Befugniß, Kündigungen auszusprechen oder entgegenzunehmen, nicht. Eine Ausnahme ist für den Fall anzuerkennen, wo derjenige, welchem gekündigt werden soll, in seiner Wohnung am letzten Kündigungstage in gutem Glauben aufgesucht, jedoch nicht angetroffen ist. Hier muß die Kündigung an die Ehefrau oder an ein sonstiges erwachsenes Familienmitglied genügen.

NB. Beim Vorhandensein mehrerer Vermiether (Miteigenthümer!) ist jeder Vermiether Mangels anderer Abrede zur Kündigung selbst gegen Widerspruch des andern befugt. Andererseits gilt im Zweifel die gegen einen Vermiether oder Miether erklärte Kündigung auch gegenüber den Mitvermietnern oder Mitmietnern.

## § 40.

### **Kündigung Unberechtigter. Wirkung nachträglicher Genehmigung.**

Wer in a n g e b l i c h e r, thatsächlich nicht vorhandener Vertretungsbefugniß des Berechtigten kündigt, oder eine Kündigung annimmt, haftet dem andern Theile in gewissem Maße (Rechtsrath!) auf Schaden-

ersatz, wenn dieser im Vertrauen auf die Vertretungsbefugniß Verfügungen getroffen hat.

Andererseits ist Niemand verpflichtet, eine ausgesprochenermaßen eigenmächtige Kündigung eines Unberechtigten anzuerkennen. Erfolgt dem Betheiligten gegenüber hinterher die Genehmigung des Berechtigten, so ist bezüglich Rechtzeitigkeit der Kündigung der Zeitpunkt der Mittheilung der Genehmigung maßgebend.

## § 41.

### **Kündigung an Unberechtigte.**

#### **Nachträgliche Wirksamkeit solcher Kündigungen.**

Jede an eine unrichtige Adresse gerichtete oder gegenüber einem Unbefugten erklärte Kündigung wird gültig, wenn dieselbe — auch ohne Einwirkung des Kündigenden — hinterdrein zeitig zur Kenntniß des Berechtigten gelangt:

**Beispiel:** Ein Miether erscheint am 1. Juli in der Wohnung des Vermiethers und erklärt der ihn empfangenden Dienstmagd ohne Nachfrage nach dem zu Hause anwesenden Hausherrn, daß er hiermit kündigt. Die Kündigung ist gültig, wenn der Vermieter von derselben noch am 1. Juli erfährt.

§ 42.

**Gültigkeit verfrühter Kündigungen.**

**Wann ist der letzte Kündigungstag?**

Eine Kündigung kann zu jeder beliebigen Zeit vor dem letzten Kündigungstage erfolgen (siehe § 80). Ueber die Frage, welcher Tag als letzter Kündigungstag gilt, ist folgendes zu bemerken:

Ist die Kündigungsfrist nach Wochen bestimmt, so muß die Kündigung spätestens an demjenigen Tage erfolgen, welcher durch seinen Namen dem demnächstigen Ziehtag entspricht.

**Beispiel:** Muß die Wohnung bei rechtzeitiger Kündigung am Donnerstag den 1. April geräumt werden, so muß bei ausbedungener achttägiger = einwöchiger oder vierzehntägiger = zweiwöchiger Kündigungsfrist spätestens am Dienstag den 25. beziehungsweise 18. März gekündigt werden.

Ist die Kündigungsfrist nach Monaten, Jahres- theilen oder Jahren bestimmt, so muß die Kündigung spätestens an demjenigen Tage erfolgen, welcher durch seine Monatsziffer dem demnächstigen Ziehtag entspricht.

**Beispiel:** Muß die Wohnung bei rechtzeitiger Kündigung am 1. Oktober geräumt werden, so muß bei monatlicher und viertel- bis ganzjähriger Kündigung am 1. des entsprechenden Monats gekündigt werden.



# Was ist zu wirksamer Kündigung erforderlich?

(§§ 43, 44.)

## § 43.

Zur Gültigkeit einer Kündigung ist im allgemeinen erforderlich, daß dieselbe vor Ablauf des letzten Kündigungstages zur Kenntniß des anderen Theiles gelangt. Unter Umständen ist jedoch eine Kündigung auch dann wirksam, wenn dieselbe verspätet oder gar nicht zur Kenntniß des Empfängers gelangt.

Haben Miether und Vermiether denselben Wohnort, so ist jeder derselben im allgemeinen befugt, auf die Möglichkeit einer mündlichen Kündigung am letzten Kündigungstage zu rechnen. Denn aus dem Miethvertrage ist in diesen Fällen für jeden Vermiether und Miether die Verpflichtung abzuleiten, — Mangels anderweiter zeitiger Mittheilung an den anderen Theil — Vorsorge zu treffen, daß am letzten Kündigungstage während der ortsüblichen Verkehrszeit in der Wohnung des Betheiligten ein zur Entgegennahme von Kündigungen Berechtigter anwesend ist (vergleiche § 39). Trifft nun der die Kündigung beabsichtigende Mieththeil zur fraglichen Zeit in der Wohnung des anderen auf ortsübliche oder sonst mögliche Meldung Niemand an, welchem er kündigen könnte, so genügt zur rechtzeitigen Kündigung die sobald als möglich zu bewirkende Beförderung eines Kündigungsbriefes in den Gewahrsam des anderen Theils (siehe § 44), auch wenn der

Brief in der Folge erst nach Ablauf des letzten Kündigungstages in diesen Gewahrsam gelangt.

#### § 44.

Haben Vermieterher und Miether einen verschiedenen Wohnort oder hat der eine dem anderen zeitig die Mittheilung zugehen lassen, daß er am letzten Kündigungstage nicht anwesend sein werde, so wird allein die schriftliche Kündigung praktisch in Frage kommen. Abgesehen von dem am Schluß des § 43 erwähnten Falle muß eine schriftliche Kündigung, um gültig zu sein, so zeitig in den Gewahrsam des anderen Theiles (also in die Hände des andern Theils oder in den Wohnungsbriefkasten oder in die Hände einer auf Anmeldung in der Wohnung erscheinenden erwachsenen Person) gelangen, daß der Kündigende erwarten durfte, es werde der andere Theil von der Kündigung vor Ablauf des letzten Kündigungstages Kenntniß nehmen.

Insoweit hat also der Kündigende für frühzeitige Absendung, soweit erforderlich, bereits vor dem letzten Kündigungstage zu sorgen.

Gelangt unter diesen Umständen der Kündigungsbrief nicht rechtzeitig oder überall nicht in den Gewahrsam des Empfängers, so ist die Kündigung nur dann wirksam, wenn den Empfänger in dieser Hinsicht ein Verschulden trifft (Angabe unrichtiger oder ungenauer Adresse oder verspätete Angabe der Adresse durch denselben, Verweigerung der Annahme frankirter

Briefe, Verlassen der Wohnung, ohne Vorsorge für die Möglichkeit der Beförderung von Briefen in dieselbe zu treffen u. s. w.) Die Gefahr des reinen Zufalls oder des Verschuldens des Boten trägt aber der kündigende Theil, so daß eine Kündigung beispielsweise ungültig ist, wenn der Postbote den Brief verliert oder an eine falsche Adresse befördert.

Ist der Brief in dem hervorgehobenen Sinne rechtzeitig in den Gewahrsam des Empfängers gelangt, so ist zur Gültigkeit der Kündigung nicht erforderlich, daß der Empfänger von der Kündigung rechtzeitig oder überall Kenntniß nimmt. Denn nach heutiger Verkehrsſitte ist jeder schriftlichen Mittheilungspflicht Mangels besonderer vertragsmäßiger oder gesetzlicher Bestimmung mit dem Augenblicke genügt, wo der die fragliche Mittheilung enthaltende Brief in den Gewahrsam des Empfängers gelangt ist.

#### § 45.

#### **Kündigung bei unbekanntem Aufenthalte des anderen Theiles.**

Ist dem die Kündigung beabsichtigenden Miether oder Vermiether der Wohnsitz und der Aufenthalt des anderen Theiles ohne eigenes Verschulden unbekannt und trotz gehöriger Erkundigung nicht zu ermitteln, so genügt zur wirksamen Kündigung nach richtiger Ansicht die öffentliche Bekanntmachung der Kündigung in der zur Aufnahme der amtlichen Nachrichten bestimmten Zeitung desjenigen Ortes, in welchem die

Wohnung belegen ist (in der Stadt Braunschweig die Braunschweigischen Anzeigen).

§ 46.

**Wirksamkeit der verfrühten Kündigungen auf die  
nächstzulässige Zeit.**

Eine auf einen unzulässigen Zeitpunkt gerichtete Kündigung ist im Allgemeinen für die nach Vertrag oder Ortsüblichkeit nächstzulässige Ziehzeit ohne Weiteres gültig. Anders ist die Sachlage, wenn klar ist, daß die Kündigung mit der Möglichkeit des Auszuges an einem bestimmten Tage stehen und fallen solle.

Beispiel: Ein in der Stadt Braunschweig wohnender Miether kündigt ohne entsprechende vertragmäßige Befugniß am 1. April 1890 auf den 1. Juli 1890, was nach § 35 nicht zulässig ist. Mangels besonderer Umstände ist der Miether berechtigt und verpflichtet, zu der nächsten ortsüblichen Ziehzeit, also am 1. October 1890, auszugiehen. Tritt aber bei der Kündigung für den Vermiether zu Tage, daß der Miether in der Meinung seines desfalligen Rechts auf den 1. Juli ausschließlich mit Rücksicht auf die Erlangbarkeit einer bestimmten anderen Wohnung für diese Zeit gekündigt hat, so wird bei Ablehnung des Auszuges zum 1. Juli die Kündigung

im Zweifel zu Gunsten und zu Lasten des Miethers als gänzlich wirkungslos zu erachten sein.

§ 47.

**Wirksamkeit ungültiger Kündigungen durch  
Annahme derselben.**

Eine auf einen unzulässigen Zeitpunkt gerichtete Kündigung wird durch deutlich hervortretende Annahme des andern Theils derart gültig, daß der Kündigende nunmehr auch zum einseitigen Rücktritt nicht befugt ist. Es ist jedoch zu beachten, daß das bloße Schweigen auf eine unzulässige Kündigung als Annahme der letzteren nicht angesehen werden kann.

§ 48.

**Zweckmäßige Kündigungsform bei drohenden  
Chicanen.**

Sofern Vermieter oder Miether Grund zu der Annahme haben, daß der andere Theil zu Chicanen neige, ist bei Kündigungen auf das vorsichtigste zu verfahren. Ein besonders sicheres Kündigungsmittel besteht darin, daß zwei gleichlautende Kündigungsschreiben angefertigt und sodann zeitig vor dem letzten Kündigungstage einem Gerichtsvollzieher zur Zustellung an den andern Theil behändigt werden.

Man erhält in der Folge das eine Schreiben mit der amtlichen Bescheinigung des Gerichtsvollziehers zurück, daß eine gleichlautende Urkunde dem andern Theile zu bestimmter Zeit zugestellt sei. Dadurch ist die denkbar größte Sicherheit dagegen erzielt, daß der andere Theil Ausstellungen gegen Empfang oder rechtzeitigen Empfang der Kündigung erheben kann.

§ 49.

**Stillschweigende Fortsetzung des Miethvertrages.**

Wird ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Miethvertrag durch stillschweigendes Einverständnis beider Theile nach Ablauf der Vertragszeit fortgesetzt, so gilt derselbe für die Stadt Braunschweig (siehe § 35) und nach der jetzt herrschenden Ansicht auch im übrigen Herzogthum fortan als ein Vertrag auf unbestimmte Dauer (§§ 33 ff.) Allerdings wird von manchen Gerichten und Rechtslehrern die Ansicht vertreten, daß bei Vorhandensein eines schriftlichen Miethsvertrages eine stillschweigende Fortsetzung der Mieth die Ausdehnung des Vertrages auf einen der ursprünglichen Miethzeit gleichen abermaligen Zeitraum bewirke.

NB. Das Vorhandensein eines „stillschweigenden Einverständnisses beider Theile“ ist mit Sorgfalt zu prüfen. Beispielsweise ist ein solches nicht schon darin zu finden, wenn der Vermieter stillschweigend duldet, daß der Miether einige Tage über den Vertrags-

ablauf hinaus wohnen bleibt. Es muß vielmehr aus den Umständen des einzelnen Falles klar hervorgehen, daß beide Theile eine Fortsetzung des Miethverhältnisses gewollt haben.

### § 50.

#### **Beendigung des Vertrages durch Einverständnis.**

Das Einverständnis beider Theile kann selbstverständlich einen bestehenden Miethvertrag jederzeit wieder aufheben oder beendigen. Auch dieses Einverständnis braucht nicht ausdrücklich erklärt zu werden. Allein auch hier muß, wie im § 49, ein solches aus den Umständen des Falles klar erkennbar sein. Beispielsweise ist ein solches Einverständnis nicht schon darin zu finden, daß der Vermieter den vertragswidrigen Abzug des Miethers stillschweigend duldet oder die ihm von dem widerrechtlich abziehenden Miether übersandten Schlüssel ohne Vorbehalt annimmt. Dagegen wird die Rücksendung des Miethpfennigs (Handgeldes) regelmäßig als Einverständnis des Vermiethers mit der Aufhebung des Vertrages aufzufassen sein.

### § 51.

#### **Einflußlosigkeit verschiedener Ereignisse auf den Vertrag.**

Mangels entgegenstehenden Vertragsinhalts ist auf den Bestand des Miethvertrages einflußlos:

1. Der Tod des Vermiethers oder Miethers.  
Die jeweiligen Erben sind zur Fortsetzung des Miethverhältnisses berechtigt und verpflichtet.
2. Der Verfall eines beider Theile in Wahnsinn oder die Erklärung eines derselben als Verschwender.
3. Die, wenn auch unfreiwillige Versetzung des Miethers an einen andern Ort.
4. Die Einziehung des Miethers zum Kriegsdienst.

§ 52.

**Wirkung der Zwangse enteignung (Expropriation).**

Wird das vermietete Grundstück dem Vermieter durch Zwangse enteignung (Expropriation) entzogen, so wird mit der von der zuständigen Behörde verfügten Besitzeinweisung des Zwangse enteigners (Exproprianten) die Verpflichtung des Miethers zur sofortigen Räumung begründet. Ein Recht zur Räumung hat der Miether in diesem Falle nur, wenn nach Lage der Umstände ein Rücktrittsrecht vom Vertrage gegenüber dem Vermieter für ihn begründet sein sollte. (§ 57.)

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Ersatzansprüche des Miethers für die in Folge der Zwangse enteignung eingetretene Entziehung oder Beeinträchtigung der Miethnutzung zu ermitteln und solche mit



der Sorgfalt eines ordentlichen Mannes in dem Zwangseignungsverfahren anzumelden und zu vertreten. Soweit der Vermiether hiernach in Rücksicht auf die Beeinträchtigung der Miethnutzung eine Entschädigung erhält, hat derselbe solche an den Miether herauszugeben. Eine Entschädigungspflicht aus eigenen Mitteln trifft den Vermiether nur soweit die fragliche Entschädigung im Zwangseignungsverfahren nachweisbar durch sein Verschulden nicht zuerkannt ist.

Irgend welche direkte Rechte gegen den Zwangseignen hat der Miether nicht und ist insbesondere zu einer Betheiligung an dem Verfahren nicht befugt.

### § 53.

#### **Wirkung der Zwangsversteigerung.**

Wird das vermietete Grundstück zum Zwecke der Zwangsversteigerung beschlagnahmt (Subhastationsverfahren! siehe Braunschweigisches Gesetz vom 10. Juni 1879 Nr. 37 §§ 31 und folgende) so wird der Miethvertrag Mangels früheren vertragsmäßigen Ablaufs mit dem zweiten gewöhnlichen Umzugstermine seit Zustellung der gerichtseits an den Miether erfolgenden Benachrichtigung von der Beschlagnahme beendet. Diese Benachrichtigung hat also gesetzliche Kündigungskraft. Der Miether ist zum Auszuge berechtigt und verpflichtet, behält aber gegen den Vermiether seinen Entschädigungsanspruch wegen Entziehung der Wohnung.

Beispiel: 1. Die fragliche Benachrichtigung wird dem Vermiether am 3. April 1890 zugestellt. Der Miethvertrag läuft dann am 1. April 1891 ab.

2. Die Zustellung erfolgt am 29. März 1890. Hier ist der Miethablauf am 1. Oktober 1890.

### Wirkung des Concurſes. (§§ 54, 55.)

#### § 54.

Geräth der Vermiether in Concuſs, ſo wird der Miethvertrag (ſiehe deutſche Concuſsordnung § 17) ohne weiteres nicht beeinflusst. Wenn aber der Concuſsverwalter das Grundſtück verkauft und den Miether von dem geſchehenen Verkaufe zum Zwecke der Kündigung benachrichtigt, ſo wirkt dieſe Benachrichtigung wie die zu § 53 erwähnte gerichtliche Benachrichtigung des Miethers bei der Zwangsversteigerung, alſo zu Laſten wie zu Gunſten des Miethers.

Beispiele wie in § 53.

Auch hier behält der Miether ſeinen Entſchädigungsanſpruch gegen den Vermiether.

#### § 55.

Geräth der Miether in Concuſs, ſo kann (deutſche Concuſsordnung § 17) in Ermangelung einer kürzeren vertragsmäßigen Kündigungsfrist jeder Theil in orts-

üblicher Frist auf die nächste ortsübliche Ziehzeit kündigen (§§ 33 ff.). (Wegen des Rücktrittsrechts des Vermiethers siehe § 58, Ziffer 1).

## § 56.

### Wirkung des Verkaufs.

Ein freiwilliger Verkauf des ganz oder theilweise vermiethteten Grundstücks verändert die vertragsmäßigen Verpflichtungen des Vermiethers in keiner Weise. Sobald aber der Käufer des Grundstücks durch Eintragung im Grundbuche Eigenthümer desselben geworden ist, hat dieser die gesammten Rechte am Grundstücke auszuüben. Es kommt daher in Frage, inwieweit der Käufer zur Erfüllung der Verpflichtungen des Vermiethers verbunden ist. Nach landesfürstlicher Verordnung vom 25. Oktober 1760 soll der Käufer verpflichtet sein, den Miethantrag auszuhalten, wenn derselbe schriftlich abgeschlossen war. In Ermangelung eines schriftlichen Vertrages soll der Käufer zur Kündigung berechtigt, jedoch verpflichtet sein, es den Miether ein ganzes Jahr vorher wissen zu lassen, wann er die Wohnung verlassen solle. Nach höchstgerichtlicher Entscheidung (siehe Braunschweigische Zeitschrift für Rechtspflege Bd. 26 S. 94) ist diese Bestimmung dahin zu verstehen, daß der Miether innerhalb der ihm gesetzten Jahresfrist den ihm zum Auszuge passenden Zeitpunkt wählen dürfe.

Ueber die heutige Gültigkeit dieser Verordnung, insbesondere gegenüber dem Grunderwerbgesetze vom 1. Oktober 1878, sind Zweifel aufgeworfen, welche durch obrichterliche Entscheidung bis jetzt nicht gelöst sind. Die folgerichtige Anwendung einer früheren obrichterlichen Entscheidung (siehe Braunschweigische Zeitschrift für Rechtspflege Band IV. Seite 152) berechtigt jedoch zu dem Rathschlage, die Verordnung vom 25. Oktober 1760 noch jetzt als gültig zu erachten und dementsprechend zu handeln.

Soweit nun aber der neue Eigenthümer des Grundstücks zur Ausweisung des Miethers berechtigt ist, so weit reicht auch die Verpflichtung des Vermiethers, dem Miether den durch die Entziehung seiner vertragsmäßigen Rechte erwachsenen Schaden zu ersetzen. In Rücksicht hierauf ist die practische Bedeutung der Verordnung nicht sehr erheblich, da der Verkäufer, um sich vor Schadenersatzansprüchen des Miethers zu schützen, dem Käufer im Kaufvertrage die Aushaltung der Miethverträge zumeist auferlegen wird.

Uebernimmt der Käufer diese Aushaltung der Miethverträge, so ist der Miether thatsächlich in der Lage, seine Rechte aus dem Miethvertrage auch gegen den Käufer geltend zu machen. Wenn aber der Käufer die Aushaltung der Miethverträge nicht übernommen hat, so wird man aus der bloßen Duldung des Wohnenbleibens, ja sogar aus der vorbehaltlosen

Annahme des Miethgeldes nicht ohne weiteres folgern dürfen, daß damit der ursprüngliche Miethvertrag nunmehr in allen Punkten zwischen Miether und Käufer gültig sei. (Rechtstath!)

Ein Recht zum Auszuge wird für den Miether durch den Verkauf des Hauses, solange er in seiner Miethnutzung unbehelligt bleibt, nicht begründet. (Siehe § 57, Ziffer 12.)

## § 57.

### Rücktrittsrecht des Miethers.

a) Der Miether ist zum einseitigen Rücktritt vom Miethvertrage befugt, wenn die Wohnung zu einem wesentlichen Theile in einem solchen beim Vertragsabschluß ohne sein Verschulden ihm unbekannt gebliebenen Zustande sich befindet, oder solchen Einwirkungen ausgesetzt ist, daß das Wohnen (oder die Erreichung der sonstigen vertragsmäßigen Miethzwecke) als unmöglich oder gefährlich (z. B. für Sicherheit oder Gesundheit) oder höchst unbequem oder sonst unerträglich erscheint. Im Einzelfalle muß man (bei Berücksichtigung der Ortsitte, des Preises der Wohnung und der Standes- und sonstigen persönlichen Verhältnisse des Miethers) behuf Annahme der Rücktrittsbefugniß zu dem Ergebnisse gelangen, daß der Miether die Wohnung vernünftigerweise nicht gemiethet haben würde, wenn ihm der fragliche Zustand der Wohnung beim Vertrage bekannt gewesen wäre.

b) Der Rücktritt kann bereits vor dem Beginn der Miethzeit erklärt werden, wenn die gegründete Befürchtung besteht, daß der fragliche Zustand beim Miethbeginn vorhanden sein werde. Durch diese Befugniß soll der Miether vor dem Zwange geschützt werden, die Wohnung trotz des Mangels zu beziehen oder zu ungelegener Zeit sich nach einer anderen Wohnung, vielleicht vergeblich, umzusehen.

c) Das Rücktrittsrecht ist jedoch nicht begründet, wenn die Beseitigung des Uebelstandes in kurzer Frist ohne erhebliche Belästigung des Miethers mit Sicherheit zu erwarten steht und solche vom Vermieterher angeboten und durchgeführt wird.

Beispiele: 1. Der Miether erfährt nach Vertragsschluß, daß die Wohnung mit Wanzen oder in erheblicher Weise mit Ratten belegt ist.

2. Der Miether einer herrschaftlichen Wohnung entdeckt nach Vertragsschluß, daß die Wohnung erheblich feucht ist.

3. Der Miether einer Arbeiterwohnung, welche in einem offensichtlich feuchten Viertel gelegen ist, erfährt nach Vertragsschluß von dem Vormiether, welcher die Wohnung jahrelang innegehabt hat, daß dieselbe dumpf und feucht sei.

4. Während der Miethzeit wird ein durchaus unentbehrlicher Raum (z. B. Comtoirraum) für erhebliche Zeit unbewohnbar.

5. Die Wohnung leidet, was erst nach dem Einzuge entdeckt wird, an häufig wiederkehrendem

Schornsteinrauche, Abstellungsversuche bleiben erfolglos.

6. Der Vermiether hat, ohne daß solches dem Miether beim Vertragsschlusse bekannt sein mußte, anruchige Personen in das Grundstück für die Miethzeit des Miethers aufgenommen.

7. Ein großer Ruhe dringend bedürftiger Miether erkundigt sich vor Vertragsschluß nach den Mitmiethern nicht und entdeckt hinterher, daß unter und über ihm eine große Rinderschaar vorhanden ist, welche neben sonstigem vielfachen Lärm eifrig Musik treibt.

8. Eine vom Vermiether und Miether beim Vertragsschluß ausdrücklich als wesentlicher Vorzug der Wohnung anerkannte freie Aussicht oder die ganze Fensterflucht einer Wohnungsseite wird verbaut.

9. Die Wohnung befindet sich in einem so unfertigen Zustande, daß sie weder zum Miethbeginn noch alsbald darnach beziehbar sein wird.

10. Jemand miethet eine Wohnung bei einem Zimmermeister, auf dessen Grundstücke bei einiger Aufmerksamkeit eine Kreissägeeinrichtung bei Vertragsschluß zu entdecken war.

11. Der Vermiether nimmt auf dem Grundstücke Bauten vor, durch welche die Miethnutzung während längerer Zeit erheblich gestört wird.

12. Der Vermiether oder ein anderer Miether oder der Käufer des Grundstücks, welcher den

Miether zur Räumung nicht veranlaßt (§ 56 am Ende) chicaniren den Miether anhaltend durch Wort und That.

In den Fällen 1, 2, 4 bis 6, 8, 9, 11 und 12 wird ein Rücktrittsrecht regelmäßig begründet sein, soweit nicht die zu c erwähnte Voraussetzung eintritt, oder soweit nicht der Miether die fraglichen Ereignisse beim Vertragsschlusse kennen oder befürchten mußte. In den Fällen 3, 7 und 10 ist ein solches Recht ausgeschlossen, weil nach den vorhandenen Umständen die fragliche Mangelhaftigkeit ertragen werden muß.

## § 58.

### **Rücktrittsrecht des Vermiethers.**

Der Vermiether ist zum einseitigen Rücktritt vom Miethvertrage befugt:

a) wenn der Miether vor dem Einzuge in Concurs geräth. Auf Verlangen des Concursverwalters hat der Vermiether ohne Verzug zu erklären, ob er von diesem Rücktrittsrechte Gebrauch machen will. Unterläßt er solches, so ist der Verwalter berechtigt, die Aushaltung des Vertrages bis zu einer nach § 55 zulässigen Kündigung auf Kosten der Concursmasse zu verlangen (Deutsche Concursordnung § 15, 18);

b) wenn der Miether die Wohnung in irgend einer Hinsicht mißbraucht, dergestalt, daß dem Vermiether billiger Weise nicht zuge-



muthet werden kann, die Wohnung dem Miether fernerweit zu belassen, insbesondere also die Gefahr fernerer Mißbrauchs zu tragen. Ob im Einzelfalle ein Mißbrauch vorliegt, ist nach dem Inhalte des Vertrages, der Ortssitte, der Beschaffenheit, der Lage und dem Preise der Wohnung und den Standesverhältnissen des Miethers zu entscheiden. Andererseits ist auf das Recht des Rücktritts dem obigen nach von Einfluß, ob ein einmaliger, voraussichtlich nicht wiederkehrender Mißbrauch vorliegt oder ob die Gefahr der Wiederholung gleicher oder ähnlicher Fälle besteht.

Beispiele berechtigter Rücktrittsgründe, falls die obige Voraussetzung zutrifft:

1. Unzulässige Aftervermietung.
2. Fortgesetztes Abhalten großer Wäſchen in den Wohnzimmern einer herrschaftlichen Wohnung.
3. Fortgesetzte Aufbewahrung oder Zerkleinerung von Holz und Steinkohlen in solchen Räumen.
4. Unterhaltung anrüchigen Verkehrs in der Wohnung in einer das Aergerniß der Mitbewohner oder der Nachbarn erregenden Weise.
5. Fortgesetztes Musıciren bei offenen Fenstern in unerträglichcr Weise.

6. Fortgesetzter Gebrauch von Wohnräumen zu gewerblichen Zwecken, oder Benutzung von Geschäftsräumen zu anderen gewerblichen Zwecken als den vertragsgemäß oder nach berechtigter Voraussetzung des Vermiethers allein gestatteten Zwecken. (Beispiel: Benutzung eines zum Betriebe eines Tuchgeschäftes vermiethteten Ladens zur Etablierung eines Butterhandels u. dergl.).
7. Fortgesetzte gefährliche Beschäftigungen, zum Beispiel mit explosiven Stoffen.
8. Fortgesetzte Belästigungen des Miethers oder der Mitbewohner in unerträglichem Grade.
9. Verschuldetes Einbringen von Ungeziefer oder ansteckenden Krankheiten in das Grundstüd.
10. Fortgesetztes absichtliches Offenhalten der Fenster auf der Wetterseite bei stürmischem und regnerischem Wetter, dergestalt, daß eine Beschädigung der Fenster und Zimmer unvermeidlich ist.
11. Fortgesetztes Offenhalten und Offenlassen der Hausthür bei Nacht.
12. Fortgesetztes Veranstellen von Lustbarkeiten oder sonstigen Personenvereinigungen in einem den Hausfrieden in unerträglichem Grade störenden Weise.
13. Veranstaltung vertragsgemäß oder selbstverständlicher Weise verbotener Veränderungen in der Wohnung.

Jedoch ist hier zu merken: Sind dem Miether überall keine Veränderungen gestattet, so wird man dennoch beispielsweise aus dem zwar eigenmächtigen, aber durchaus angemessenen Bemalen und Tapezieren eines Zimmers Rücktrittsrechte nicht ableiten dürfen, weil hier die allgemeinen Voraussetzungen des Rücktrittsrechtes nicht vorliegen.

Der Vermiether ist fernerweit zum Rücktritt befugt:

c) Wenn der Miether zwei Jahre mit dem Miethgelde im Rückstande bleibt (vergl. auch § 88);

d) wenn eine die Miethnutzung ausschließende Reparatur nothwendig wird;

e) wenn die Wohnung aus einem zur Zeit des Vertragsschlusses unvorhergesehenen Grunde für den Vermiether selbst dergestalt zu einem gerechten dringenden Bedürfnisse wird, daß die Entbehrung der Wohnung mit ganz unverhältnißmäßigen Nachtheilen für denselben verknüpft sein würde. Es muß für den Vermiether also gewissermaßen ein Nothstand vorliegen.

In allen Fällen der Ziffern b bis e ist der Vermiether verpflichtet, dem Miethereinejenach den Umständen angemessene Frist zur Ermithlung einer anderen Wohnung zu gewähren, worüber das Gericht nach freiem Ermessen zu entscheiden hat.

§ 59.

**Verlust des Rücktrittsrechts.**

Der zum Rücktritt nach §§ 57, 58 oder nach einer Bestimmung des Miethvertrages, beispielsweise bei nicht pünktlicher Miethzahlung, Berechtigte ist zur Ausübung des Rücktrittsrechts nicht mehr befugt, wenn sein Verhalten nach Eintritt des Rücktrittsgrundes gemäß Treu und Glauben mit einer Ausübung des Rücktrittsrechts unvereinbar ist. Solche Fälle liegen vor, einerseits, wenn der Vermieter auf Grund eines Mißbrauchs der Wohnung ohne Vorbehalt des Rücktritts einen Schadenersatzanspruch gegen den Miether klagend geltend gemacht oder wenn er das rückständige Miethgeld vorbehaltlos angenommen oder wenn er einen Theilbetrag angenommen, wegen des Restes aber ohne Vorbehalt des Rücktritts Frist ertheilt hat; andererseits, wenn der Miether bei erheblicher Beeinträchtigung der Miethnutzung bereits eine Klage auf Herstellung der Wohnung oder Unterlassung der Störung erhoben hat.

Zweifel im Einzelfalle lassen sich nur durch besonderen Rechtsrath lösen.

Der einmal erklärte Rücktritt kann nicht einseitig widerrufen werden.

### Untergang der Wohnung.

Der Untergang der Wohnung in ihren wesentlichen Bestandtheilen hat die Beendigung des Miethvertrages zur Folge, soweit nicht ein Garantieverprechen oder ein Verschulden des Vermiethers vorliegt. Als Verschulden ist auch die Voraussiehbarkeit des Unterganges (z. B. Einsturzes) zur Zeit des Vertragsschlusses anzusehen.

---

## Fünfter Abschnitt.

---

Die Darstellung wendet sich nunmehr der Frage zu, welche Pflichten (und dementsprechend Rechte des anderen Theils) durch den Miethvertrag für den Vermiether und Miether begründet werden?

### A. Verpflichtungen des Vermiethers.

#### Wirkung des Nichtvorhandenseins der Wohnung bei Vertragsschluß.

War die vermietete Wohnung zur Zeit des Vertragsschlusses überall nicht vorhanden (z. B. abgebrannt, eingestürzt) oder in so wesentlichen Theilen

nicht vorhanden, daß bei Kenntniß dessen der Miethvertrag vernünftigerweise nicht abgeschlossen sein würde, so gilt der Miethvertrag als nicht zu Stande gekommen, es sei denn, daß die künftige Beschaffung der Wohnung ausdrücklich oder stillschweigend zugesichert war (Vermiethung einer Wohnung in einem beabsichtigten Neubau!). Von diesen Ausnahmefällen abgesehen entstehen daher bei Nichtvorhandensein der Wohnung zur Zeit des Vertragschlusses in obigem Sinne für den Vermiether keine vertragsmäßigen Verpflichtungen. Unter gewissen Voraussetzungen hat aber der Vermiether in solchen Fällen trotzdem dem Miether einen gewissen Schadenersatz (das sogenannte negative Vertragsinteresse) zu leisten, worüber jedoch stets Rechtsrath einzuholen ist.

## § 62.

### **Pflicht zur Verschaffung und Belassung der Wohnung in vertragsmäßigem Umfange.**

Der Vermiether ist verpflichtet, dem Miether die vermietete Wohnung, soweit nicht § 61 eine Ausnahme herbeiführt, bei Miethbeginn in dem vertragsmäßigen Umfange und Zustande einzuräumen und bis Vertragschluß zu belassen. Der vertragsmäßige Umfang der Wohnung (siehe § 3) braucht nicht ausdrücklich bestimmt zu sein. Beispielsweise wird als Zubehör einer Wohnung Mangels anderweiter erkennbarer Absicht des Vermiethers derjenige Keller,

Boden-, Holz- und Kohlenraum gelten, welchen der frühere Miether als Zubehör der Wohnung inne hatte oder welcher sonst erkennbar für die fragliche Wohnung bestimmt ist. Auch ist im Zweifel Zubehör, was bei Besichtigung einer nicht bezogenen Wohnung als solches aufgefaßt werden mußte, oder was nach Ortsüblichkeit als solches zu gelten hat (z. B. Benutzung eines vorhandenen Brunnens oder einer vorhandenen Wäsche-Aufhängevorrichtung). Die Benutzung der Wasserleitung in der Stadt Braunschweig ist nach jetzigen Verhältnissen ein im Miethpreise ohne weiteres enthaltenes Zubehör der Wohnung nicht.

NB. Es liegt im dringenden Interesse des Miethers, nach bewirktem Einzuge, mag der Vertrag hierüber Bestimmungen enthalten oder nicht, die ganze Wohnung sofort einer gründlichen Besichtigung zu unterwerfen und alle Uebelstände dem Vermiether ohne Verzug zu melden. Andererseits liegt im dringenden Interesse des Vermiethers, sich den ordnungsmäßigen Zustand der Wohnung bestätigen zu lassen, falls nicht im Vertrage bestimmt ist, daß die Wohnung beim Stillschweigen des Miethers als tadellos übernommen gilt.

### § 63.

#### **Erzwingbarkeit der Wohnungseinträumung.**

Der Anspruch des Miethers auf Einräumung der Wohnung ist, wie alle Ansprüche desselben, aus-

schließlich gegen den Vermiether persönlich gerichtet. Ein Anspruch an dem Grundstücke selbst, verfolgbar gegen andere Personen, steht dem Miether nicht zu. Hiernach kann der Miether den Anspruch auf Einräumung der Wohnung nur insoweit erzwingen, als der Vermiether in der Lage ist, die Wohnung zum Einzuge bereit zu stellen. Praktischen Werth hat diese Betrachtung für die Fälle, wo ein Vermiether dieselbe Wohnung für dieselbe Zeit zweimal vermiethet hat. Derjenige Miether, welcher zuerst die Wohnung bezogen hat, braucht dem andern Miether selbst dann nicht zu weichen, wenn der letztere sich auf einen früher geschlossenen Miethvertrag stützt. Der letztere hat, wie angegeben, gegen den eingezogenen Miether irgend welche Ansprüche nicht, und der Vermiether ist selbstverständlich nicht im Stande, den eingezogenen Miether zur Räumung zu zwingen, da er selbst an diesen vermiethet hat.

Diesem Falle gleich steht der Fall, wo der Miether in zulässiger Weise eine von ihm nicht benutzte Miethwohnung veraftermiethet hat, und der Eigenthümer vor dem Einzuge des Aftermiethers einen andern Miether, sei es im Glauben an den Verzicht des Aftermiethers, sei es aus Chicanen, in die Wohnung aufgenommen hat.

Auch ist der Fall bemerkenswerth, wo der Eigenthümer eines Grundstücks, welches mit einem im Grundbuche eingetragenen Nießbrauche belastet ist, im Interesse des abwesenden Nießbrauchers das Grundstück ver-



miethet hat. Hier kann der Miethbraucher, wenn er die Vermietbung nicht genehmigt hat, den Miether am Einzuge hindern und nach bewirktem Einzuge zur Räumung zwingen.

## § 64.

### **Haftung des Vermiethers bei Unfähigkeit zur Verschaffung der Wohnung. Allgemeine Grundsätze über Schadenersatzpflicht.**

Der Vermiether (§§ 24, 25), welcher die vermietete Wohnung dem Miether zum Miethbeginn aus einem in seiner Person liegenden Grunde, insbesondere wegen mangelnder Berechtigung, ganz oder theilweise nicht zu verschaffen vermag, haftet dem Miether auch ohne Verschulden auf Schadenersatz, wenn der Grund der Leistungsunfähigkeit bereits zur Zeit des Vertragschlusses bestand. Ist der Grund später entstanden, so kommen die Grundsätze des § 71 zur Anwendung.

NB. Die Verpflichtung des Vermiethers zum Schadenersatz ist — wie jede andere Verpflichtung des Vermiethers oder Miethers zum Schadenersatz auf Grund des Miethvertrages — von Betrugsfällen abgesehen gesetzlich insofern beschränkt, als der Höchstbetrag des Schadenersatzes den doppelten Betrag des für die ganze vertragmäßige Miethzeit zu zahlenden Miethgeldes nicht übersteigen darf. Bei einem Vertrage auf unbestimmte Zeit kommt das Miethgeld vom

Miethbeginn bis zur ersten Auszugsmöglichkeit zur Berechnung. Bis zu diesem Höchstbetrage umfaßt der Anspruch auf Schadenersatz sowohl den thatsächlich entstandenen Schaden als den entgangenen Gewinn. Unter ersterem sind bei billiger Berücksichtigung aller Verhältnisse auch diejenigen Ausgaben zu vergüten, welche vom Miether mit Rücksicht auf die erlittene Beeinträchtigung gemacht sind und vernünftigerweise gemacht werden durften. Es ist in Zweifelsfällen Sache des Schadenersatzpflichtigen, zu beweisen, daß und welche Ausgaben vom Berechtigten vernünftigerweise hätten vermieden werden müssen. Als entgangener Gewinn wird derjenige Gewinn vergütet, welchen der Berechtigte bei vollem Bezuge seines Rechts nach dem nachweisbaren oder ohne weiteres annehmbaren Laufe der Dinge erwarten durfte. Eine verständige Selbstbeschränkung der Ansprüche ist hier dringend anzurathen, da Honigtopfrechnungen sich in einem Prozesse bitter rächen können.

### § 65.

#### **Welche Personen müssen in die Wohnung aufgenommen werden ?**

Der Vermiether ist verpflichtet, die sämmtlichen mit dem Miether in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen in die Wohnung aufzunehmen. Der Miether ist hiernach beispielsweise befugt, seine Eltern,

Geschwister oder sonstige Personen bei sich wohnen zu lassen, falls dieselben seine häusliche Gemeinschaft theilen. Eine Grenze wird da gezogen werden müssen, wo nach der herrschenden Sitte mit der Aufnahme von mehreren Personen der Begriff des gewerbsmäßigen Pensionats beginnt.

Personen, welche die häusliche Gemeinschaft des Miethers nicht theilen, ist der Vermieter in der Wohnung nur so weit zu dulden verpflichtet, als Atermiethe zulässig ist (§ 74).

## § 66.

### **Pflicht zur Beschaffung der Zugänglichkeit der Wohnung (Erleuchtungspflicht 2c).**

Die im § 62 bezeichnete Verpflichtung des Vermiethers schließt bei Vermiethung einzelner Gebäude-theile (Stockwerke, Etagen) in Ermangelung anderweiter ausdrücklicher oder stillschweigender Abrede die Verpflichtung in sich, für ordnungsmäßige Offenhaltung und Schließung des Grundstücks, sowie für die sichere Zugänglichkeit der Wohnung nach jeder Richtung zu sorgen (Pflicht zum rechtzeitigen Verschuß [10 Uhr Abends] und rechtzeitiger Oeffnung [6 Uhr Morgens?] der Hausthür, Pflicht zur Erleuchtung des Zugangs, Pflicht zur Schließung von Fallthüren in der Nähe des Zugangs 2c.).

Der Vermiether ist jedoch dieser Verpflichtungen im Zweifel enthoben, wenn dem Miether beim Vertragsschlusse bekannt war, daß der Vermiether außerhalb des Grundstücks wohne und ein Stellvertreter (Vicewirth, Hausmann) nicht vorhanden sei. In solchen Fällen ist als stillschweigend bedungen anzusehen, daß die einzelnen Miether die fraglichen Pflichten nach Zweckmäßigkeitsgründen unter sich zu theilen haben (§ 81). Ist jedoch eine der Wohnungen zeitweilig unbesetzt, so tritt insoweit eine Verpflichtung des Vermiethers wiederum in Kraft.

Die Annahme, daß die fraglichen Verpflichtungen auf die Inhaber der einzelnen Wohnungen auch dann nach Billigkeit zu vertheilen seien, wenn der Vermiether selbst eine dieser Wohnungen inne hat, dürfte in Ermangelung besonderer Umstände nicht zu halten sein.

### § 67.

#### **Pflicht zur Instandsetzung der Wohnung.**

Der Vermiether ist Mangels anderer Abrede verpflichtet, die Wohnung in gereinigtem bewohnbarem Zustande (insbesondere frei von Ungeziefer) dem Vertrage entsprechend fehlerfrei und falls die Wohnung zur Zeit des Vertragsschlusses noch nicht fertig hergestellt war, in einem den berechtigten Erwartungen des Miethers entsprechenden fertigen Zustande zu übergeben. Der Zustand der Wohnung darf in keiner Hinsicht ein solcher sein, daß dessen Ertragen unter

Berücksichtigung der Ortsſitte, des Miethpreiſes, der Lage der Wohnung, und ſonſtiger Umſtände des Falles dem Miether nicht zugemuthet werden kann. Iſt die Wohnung nach Beſicht gemiethet, ſo brauchen diejenigen Mängel nicht abgeſtellt zu werden, welche vom Miether ohne Forderung ihrer Beſeitigung bemerkt ſind oder bei einiger Aufmerkſamkeit hätten bemerkt oder vorausgeſehen werden müſſen, es ſei denn, daß die Beſeitigung der Mängel als ſelbſtverſtändlich vorausgeſetzt werden durfte. Letzteres iſt vor allem dann der Fall, wenn bei Nichtabſtellung des Mangels eine ordnungsmäßige Miethnutzung unmöglich erſcheint.

Beispiele: 1. Wenn der Miether vor Vertragſchluß ſtark abgenutzte Tapeten bemerkt hat, oder hätte bemerken müſſen, ſo kann er beim Einzuge Mangels ausdrücklicher Abrede neue Tapeten nicht verlangen. Weiſen aber die Tapeten ſolche bei Beſicht verborgenen Fehler auf, deren Duldung dem Miether nach Ortsſitte, Miethpreis u. nicht zugemuthet werden kann, ſo kann er Reparatur, und falls ſolche einen ordnungsmäßigen Zuſtand nicht herbeiführt, auch neue Tapeten beanspruchen.

2. Hat der Miether beim Vertragſchlusse zerbrochene Fenſterſcheiben oder unbrauchbare Schlöſſer bemerkt, ohne ordnungsmäßige Herſtellung zu beanspruchen, ſo kann er ſolche hinterdrein dennoch verlangen, weil die Beſeitigung derartiger Mängel als ſelbſtverſtändlich vorausgeſetzt werden durfte.

§ 68.

**Pflicht zur Instanderhaltung der Wohnung.**

Der Vermiether hat Mangels anderer Abrede auf seine Kosten dafür zu sorgen, daß die Wohnung mit allem Zubehör in einem dem Vertrage, und soweit dieser nichts bestimmt, der Ortsitte, dem Miethpreise und den sonstigen Umständen des Falls entsprechenden guten Zustande erhalten bleibt. Derselbe hat daher insbesondere alle diejenigen Reparaturen und Neuanschaffungen auf seine Kosten zu bewirken, welche in Folge ordnungsmäßiger Abnutzung oder sonst ohne Verschulden des Miethers und dessen Hausstandes erforderlich geworden sind.

Unter den genannten Voraussetzungen ist der Vermiether insbesondere auch zur Beschaffung neuer Tapeten, Thür- und Deckenanstriche, auch zum Ersatz von Fenster- und Corridorglase, und zwar alles in einer dem früheren Zustande entsprechenden Beschaffenheit, auf seine Kosten verpflichtet. In dieser Beziehung sind jedoch manche Ortsitten zu beachten, welche die Verpflichtung des Vermiethers einschränken. So ist wohl allgemein die Erneuerung des Fußbodenanstrichs und in Wohnungen billigerer Gattung die Erneuerung des Weißens der Wände und Decken Sache des Miethers.

Der Vermiether wird durch Untergang der Wohnung in ihren wesentlichen Bestandtheilen wie von

seinen Vertragspflichten überhaupt, so auch von der Erhaltungspflicht unter den Voraussetzungen des § 60 befreit.

### § 69.

#### **Pflicht zur Gestattung gewisser Veränderungen.**

Der Vermiether ist verpflichtet, dem Miether die ortsüblichen oder nach dem Vertrage als selbstverständlich zu erachtenden Veränderungen in der Wohnung zu gestatten (Anbringung eines Briefkastens, einer Meldeglocke, eines Wohnungsschildes, eines Geschäftsschildes, einer nicht übermäßigen Anzahl von Nägeln und Haken zu ordnungsmäßigen Zwecken und dergl. mehr). Für die hierbei unvermeidlichen Beschädigungen der Wohnungen hat der Miether Ersatz nicht zu leisten.

### § 70.

#### **Pflicht zur Verschaffung unge störter Miethnutzung.**

Der Vermiether ist verpflichtet, dem Miether in den gewährleisteten oder selbstverständlichen Beziehungen die unge störte Nutzung der Wohnung zu verschaffen und zu erhalten, auch dieserhalb, falls erforderlich und möglich, gegen andere Miether oder dritte Personen einzuschreiten. Diese Verpflichtung fällt weg, so weit die für den Miether zur Zeit des Vertragsschlusses erkennbaren Verhältnisse Störungen als unvermeidlich erscheinen lassen mußten. Hieraus folgt unter Anderem:

1. Der Miether wird alle Störungen durch den öffentlichen Verkehr, denen gegenüber auch der Vermiether machtlos ist, ertragen müssen, soweit nicht etwa eine arglistige Täuschung des Vermiethers oder nach § 57 ein Rücktrittsrecht vom Vertrage begründet ist.
2. Der Vermiether hat die von ihm zu beschaffenden Arbeiten und sonstigen Einrichtungen auf dem Grundstücke thunlichst so einzurichten, daß der Miether möglichst wenig durch dieselben belästigt wird. Derselbe wird daher z. B., wenn der Miether auf dem Hofe des Grundstücks ordnungsmäßigerweise Wäsche hat aufhängen lassen, aufschieb bare Arbeiten, welche die Wäsche beschmutzen könnten, zu unterlassen haben.
3. Der Vermiether ist verpflichtet, die bevorstehende Vornahme aller ihm durch Gesetz, polizeiliche Verfügung, richterliches Urtheil oder Naturereignisse auferlegten Verpflichtungen (z. B. Schornsteinveränderung!) auf dem Grundstücke dem Miether wenn möglich so zeitig anzuzeigen, daß dieser zur Kündigung oder zur Vorkehrung von Schutzmaßregeln und dergleichen im Stande ist.
4. Der Miether wird den Betrieb eines schädigenden oder erheblich störenden Gewerbes oder derartiger sonstiger Einrichtungen durch den Vermiether oder einen anderen Miether



oder einen Nachbar ertragen müssen, soweit die Störung bei Vertragsschluß erkennbar war.

Dagegen darf der Vermiether, soweit dieses nicht der Fall war, nach Vertragsschluß ohne Verständigung mit dem Miether in dem Grundstücke weder selbst ein die Miethnutzung schädigendes oder erheblich störendes Gewerbe oder eine derartige Anlage einrichten oder sonstige Störungen fraglicher Art bewirken, noch derartige Einrichtungen oder Vornahmen seitens anderer Personen, insbesondere anderer Miether auf dem Grundstücke dulden.

Ebenso ist der Vermiether verpflichtet, gegen einen Nachbar, welcher nach Abschluß des Miethvertrages derartige Störungen der Miethnutzung beginnt, auf Verlangen des Miethers einzuschreiten, soweit er hierzu in der Lage ist.

5. Der Miether wird die Beeinträchtigungen durch Bauten des Vermiethers oder eines Nachbarn ertragen müssen, wenn dieselben bei Vertragsschluß von ihm vorausgesehen werden mußten.
6. Der Vermiether ist verpflichtet, wenn nach dem Vertragsschlusse durch Abbruch oder sonstige bauliche Veränderungen auf dem Nachbargrundstücke für die Miethwohnung irgend welche Gefahren drohen, hiergegen

mit den ihm gegebenen Rechtsmitteln einzuschreiten und insbesondere, soweit angängig, ein Schadenersatzversprechen vom Nachbar zu erwirken, wenn solches zu späterer Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs unerlässlich ist (Fall der sogenannten *cautio damni infecti*. — Rechtsrath!).

7. Der Vermiether ist nicht berechtigt, vor ortsüblicher Zeit (in der Stadt Braunschweig 10 Uhr Abends) die Hausthür zu schließen oder dieselbe der Ortsüblichkeit zuwider offen zu halten.

## § 71.

### Folgen der Pflichtversummisse des Vermiethers.

Wenn der Vermiether die nach §§ 62 bis 70 ihm obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt, so kann der Miether, soweit ihn nicht selbst ein Verschulden trifft (§§ 76, 78, 79, 80 ff.)

1. die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen, die Unterlassung der Störungen, die Abstellung der Mängel vom Vermiether beanspruchen. Die Unterlassung von Störungen wird durch gerichtliche Strafen erzwungen. Kommt der Vermiether den sonstigen Verpflichtungen nicht binnen angemessener Frist nach, so kann der Miether

2. dem vorhandenen Bedürfnisse oder Mangel selbst abhelfen und die dadurch entstehenden Kosten gegen den Vermiether geltend machen. Insoweit muß der Vermiether insbesondere die vom Miether beschafften Reparaturen bezahlen.

Der Miether ist fernerweit befugt

3. überall, wo eine dem Vertrage nicht entsprechende Beeinträchtigung oder Entziehung der Miethnutzung vorliegt, einen der Beeinträchtigung nach allen Richtungen entsprechenden Abzug vom Miethgelde zu machen. Eine Ausnahme tritt jedoch ein, wenn der Vermiether eine nothwendige Reparatur vornimmt, oder sonstige dem Vermiether nicht zum Verschulden gereichende Ereignisse eintreten (z. B. Nichtfertigstellung der Wohnung bis zum Einzuge in einzelnen Theilen, Einfrieren der Wasserleitung oder des Wasserclosets), in Folge deren dem Miether kein direkter Schaden, sondern nur eine gewisse Einschränkung und Unbequemlichkeit für nicht erhebliche Zeit erwachsen ist. Hier fällt das Abzugsrecht weg.

Andererseits kann das Abzugsrecht naturgemäß den ganzen Miethpreis für eine bestimmte Zeit nur dann umfassen, wenn die Miethnutzung für diese Zeit ganz aufgehört hat. In allen Fällen aber, wo ein Miether,

mag er dazu verpflichtet sein oder nicht, die Miethnutzung trotz erheblichster Beeinträchtigung fortsetzt, muß stets ein Theil des Miethgeldes gezahlt werden, es sei denn, daß der Vermiether Schadensersatzpflichtig ist.

Der Miether kann für alle nach Vertragsschluß entstehenden Beeinträchtigungen seiner Miethnutzungsrechte (wegen der früheren, siehe § 64)

4. Schadensersatzansprüche nur beanspruchen, soweit die Beeinträchtigung auf abwillentliches oder schuldvolles Verhalten (Handlungen oder Unterlassungen) des Vermiethers zurückzuführen ist, oder soweit der Vermiether wegen der Beeinträchtigung der Miethnutzung Schadensersatz von einem andern (z. B. einem widerrechtlich nicht ausgezogenen Miether) erlangt hat, beziehungsweise bei gehöriger Sorgfalt hätte erlangen können.

Der Vermiether ist bei einer von ihm verschuldeten Entziehung der Miethnutzung zur sofortigen Entschädigung für die ganze Vertragszeit des Miethers verpflichtet. (Wegen der äußersten Höhe und der Berechnung des Schadens siehe § 64, NB.) Gleichgültig für die Schadensersatzforderung des Miethers ist der Umstand, daß dem Vermiether in Folge der Beeinträchtigung des Miethers ein Vortheil zu Theil geworden ist, da stets nur

der dem Miether wirklich erwachsene Schaden zu vergüten ist.

**Beispiel:** Der Miether kann nicht einziehen, weil der Vermiether widerrechtlich einen andern Miether aufgenommen hat, welcher höhere Miethe zahlt. Hier kann der beeinträchtigte Miether niemals den Mehrbetrag der Miethe beanspruchen, sondern nur den ihm erwachsenen Schaden. Hat er Schaden nicht erlitten, so bekommt er nichts, obwohl der Vermiether aus seiner Vertragsverletzung Vortheil zieht.

5. Der Miether kann vom Vertrage zurücktreten, wenn die Voraussetzungen des § 58 vorliegen.

**Beispiel zu 1 bis 5:** Ist die Wohnung mit Wanzen behaftet, so kommen die zu 1 bis 5 bezeichneten Befugnisse unter Umständen sämmtlich zur Geltung. Wenn der Miether die Wanzen nicht selbst eingeschleppt und deren Vorhandensein bei Vertragsschluß nicht gekannt hat, so kann er in allen Fällen Beseitigung der Wanzen und falls der Vermiether nicht binnen angemessener Frist wirksame Abhülfe schafft, Ersatz seiner hierzu und zur Wiederinstandsetzung der Wohnung (Maurer-, Maler-, Tapezierarbeiten) verwandten Unkosten beanspruchen. Er kann fernerweit einen Abzug von der Miethe machen, soweit eine Beeinträchtigung der Miethnutzung vorliegt und wird den Rücktritt vom Vertrage fordern können, wenn

nicht nach den Umständen des Falles auf entsprechendes Angebot des Vermiethers die Beseitigung des Uebelstandes ohne erhebliche Belästigung des Miethers binnen nicht erheblicher Frist in sicherer Aussicht steht. Dagegen kann er Schadensersatz (Ersatz der Kosten der Reinigung und Instandsetzung seiner Möbeln, Mehrkosten einer andern Wohnung, einstweilige Unterkunft im Gasthause, entgangener Gewinn wegen nothwendiger Schließung von Geschäftsräumen 2c.) nur beanspruchen, wenn der Vermieter das Vorhandensein der Wanzen bei Vertragsschluß kannte oder kennen mußte, oder wenn die Einschleppung der Wanzen sonst auf einem Verschulden des Vermiethers beruht.

Zur Begründung aller dieser Ansprüche hat der Miether zunächst nur das Vorhandensein der Wanzen in der Wohnung zu beweisen. Beweist sodann der Vermieter, daß die Wohnung wanzenfrei übergeben sei, oder daß die Nichtkenntniß des Vorhandenseins von Wanzen bei Uebergabe der Wohnung ihm nicht zum Verschulden gereiche, so ist er von der Verpflichtung zum Schadensersatz frei, wenn nicht der Miether dagegen den Nachweis liefert, daß die Wanzen während der Miethzeit durch ein Verschulden des Vermiethers eingeschleppt seien. Alle übrigen Rechte (§ 71, 1 bis 3 und 5) darf der Miether aus-

üben, sofern der Vermiether nicht beweist, daß die Wohnung bei Uebergabe wanzenfrei war. Gelingt dieser Beweis, so ist der Vermiether befreit, wenn nicht der Miether hinwiederum beweist, daß er das Einschleppen der Wanzen nicht verschuldet habe. Diese Darlegung soll vornehmlich zeigen, wie verwickelt die Beweislastfrage sich gestalten kann (vergl das Beispiel zu § 105).

## § 72.

### **Erstattung von Aufwendungen.**

Der Vermiether ist verpflichtet, für die vom Miether in der Miethwohnung beschafften Aufwendungen Ersatz zu leisten, wenn diese Aufwendungen nachgewiesenermaßen nothwendig waren oder im Interesse des Vermiethers lagen. Hierher gehören insbesondere alle Aufwendungen, welche der Miether getroffen hat, um von dem Grundstücke Schaden abzuwenden. Andere Aufwendungen darf der Miether bis zum Abzuge beseitigen, falls der ordnungsmäßige frühere Zustand der Wohnung wieder hergestellt werden kann. Der Miether ist insbesondere auch befugt, die von ihm beschafften Gartenanpflanzungen beim Abzuge mitzunehmen.

§ 73.

**Grundstückslasten. Öffentliche Lasten.**

Der Vermiether ist verpflichtet, die auf dem Grundstück ruhenden Lasten zu tragen und die mit demselben verbundenen öffentlichen Verpflichtungen zu erfüllen (z. B. Grundsteuer, Kanalsteuer, Brandversicherungsgelder, Cinquartierungslast, An- und Abmeldepflicht der Hausbewohner, Reinigung der Straßen in den vorgeschriebenen Fällen, Reinigung der Hauskanalschächte u.). Der Vermiether ist nicht im Stande, durch Vertrag mit dem Miether diese Verpflichtungen derart von sich abzuwenden, daß die Behörden sich fortan an den Miether halten müßten. Dagegen kann der Vermiether allerdings durch entsprechenden Vertrag dem Miether diese Verpflichtungen dergestalt auferlegen, daß er wegen aller Auslagen, selbst wegen Strafen und Gerichtskosten, einen Rückgriff gegen den Miether ausüben darf.

§ 74.

**Astermieth.**

Der Vermiether ist, soweit nicht im Miethvertrage das Gegentheil bestimmt ist, verpflichtet, dem Miether das Astermiethen an solche Personen, für deren Standesverhältnisse die Wohnung passend ist, zu



gestatten. Es dürfen jedoch durch die Astermieth der ganzen Wohnung für den Vermiether in keiner Weise erheblich größere Störungen oder Belästigungen entstehen, als durch den Miethvertrag selbst. Es muß also die Miethnutzung des Miethers und des Astermiethers im wesentlichen gleich sein. Die Astervermiethung einzelner Theile der Wohnung ist im Zweifel nur so weit zulässig, als hierdurch die Bestimmung der Wohnung für die Wohnzwecke des Miethers im wesentlichen gewahrt bleibt und als fernerweit nicht durch die Astervermiethung die Errichtung weiterer vollständiger Haushaltungen herbeigeführt wird.

Beispiel: Ein Miether, welcher Junggeselle oder kinderloser Ehemann ist, darf nicht an eine Familie mit zahlreichen Kindern veraftermiethen. Ein den besseren Ständen angehöriger Miether einer sogenannten herrschaftlichen Wohnung darf dieselbe nicht an eine Arbeiterfamilie veraftermiethen. Eine zu Wohnzwecken vermiethete Wohnung darf nicht zu Geschäftszwecken veraftermiethet werden. Eine ruhige einzelne Dame darf ihre Wohnung nicht an einen Musiker veraftermiethen. Der Miether einer Familienwohnung darf in dieselbe keine zweite Familie mit selbständiger Haushaltung aufnehmen. Eine Familienwohnung darf nicht in der Weise ausgenutzt werden, daß der Miether sich auf wenige Räume beschränkt und die sonstigen Räume einzelnen Personen veraftermiethet 2c.

Sofern hiernach unzulässig veraftermiethet ist, kann der Vermiether, falls er Eigenthümer des Grundstücks oder der im Grundbuche eingetragene Nutzungsberechtigte der Wohnung ist, kraft seines Rechtes am Grundstücke den Aftermiether direkt zum Auszuge zwingen, andernfalls muß er mit Hülfe der genannten Berechtigten vorgehen (Rechtsrath!) oder sich an seinen Miether halten.

Die Aftermiethe begründet zwischen dem Vermiether und dem Aftermiether kein Vertragsverhältniß. Der Aftermiether ist jedoch berechtigt, das Aftermiethegeld bis zur Höhe des nicht gezahlten Miethegeldes an den Vermiether zu bezahlen. Auch hat der Vermiether an den eingebrachten Sachen des Aftermiethers unter Umständen ein gewisses Pfandrecht (§ 110). Selbstverständlich wird die Aftermiethe in jedem Falle mit der Miethe beendet. Demgemäß wirkt auch eine Kündigung des Mietheverhältnisses durch den Vermiether ohne Weiteres auf das Recht des Aftermiethers ein.

## B. Verpflichtungen des Miethers.

### § 75.

#### Nichtverpflichtung zum Einzuge.

Der Miether ist ohne entsprechende Vertragsbestimmung unbeschadet seiner sonstigen Verbindlich-

keiten (§§ 78 bis 80, 87 Rückgabepflicht nach § 100) nicht verpflichtet, in die Wohnung einzuziehen oder Sachen in dieselbe einzubringen.

## § 76.

### **Pflicht zur ordnungsmäßigen Benutzung der Wohnung.**

Der Miether ist verpflichtet, die Wohnung und deren Zubehör vertragsgemäß und, soweit der Vertrag nichts bestimmt, nach Beschaffenheit derselben, Standessitte und Ortsüblichkeit ordnungsmäßig zu benutzen. Hiernach ist auch zu entscheiden, inwieweit das Einbringen von Thieren in eine Wohnung als erlaubt zu gelten hat. Gegen das Einbringen von Hunden, Katzen und Singvögeln in nicht übermäßiger Anzahl wird der Vermiether an und für sich niemals Einspruch erheben können. Anders, wenn in der Folge hieraus Uebelstände entstehen. Die letzteren braucht der Vermiether nicht zu ertragen.

Beispiele des Mißbrauchs siehe § 58 zu b.

Als Mißbrauch wird ferner (Nothfälle ausgenommen) erscheinen, wenn der Miether der Orts- und Standessitte zuwider, also insbesondere bei sogenannten herrschaftlichen Wohnungen, ein straßenwärts belegenes Fenster, einen derartigen Balkon oder eine derartige Veranda mit nassen Betten oder Wäschestücken belegt, wenn geräuschvolle Einrichtungen, z. B. Ausklopfen der Teppiche u., Zerkleinern von Holz zu unpassender

Zeit (also beispielsweise während der üblichen Ruhezeiten, während des Gottesdienstes oder überhaupt an Sonn- und Festtagen) erfolgen, wenn der Trockenboden zur Aufbewahrung von Feuerungsmaterial benutzt wird; wenn die Haussflur, die Treppenabsätze oder gemeinschaftliche Corridore zum Aufstellen von Schränken und dergleichen benutzt werden (hier kommt allerdings in Betracht, ob solches nicht allgemeine Sitte bei Wohnungen der fraglichen Art ist).

Der Miether ist beispielsweise fernerweit nicht befugt, die Hausthür des von mehreren Familien benutzten Grundstücks vor ortsüblicher Zeit (in der Stadt Braunschweig 10 Uhr Abends) zu schließen oder vor ortsüblicher Zeit (in der Stadt Braunschweig 6 Uhr Morgens? zweifelhaft!) offen zu halten.

## § 77.

### **Sitz und Promenade im Garten.**

Ist dem Miether Sitz und Promenade im Garten des Vermiethers eingeräumt, so kann der Sitz von jedem Mitgliede des Hausstandes und von Gästen des Miethers benutzt werden. Dagegen sind von der Promenade im Zweifel, also Mangels erkennbaren anderen Vertragswillens, sowohl Gäste als die dem Gefindestande angehörigen Mitglieder des Hausstandes ausgeschlossen. (Wegen der Gäste zweifelhaft.)

§ 78.

**Verpflichtung zur Sorge für ordnungsmäßige  
Erhaltung der Wohnung.**

Der Miether hat mit der Umsicht eines ordentlichen Mannes dafür zu sorgen, daß die Wohnung und die von ihm sonst benutzten Grundstückstheile nicht verschlechtert oder gefährdet werden. Dementsprechend hat er zunächst auf das Sorgfältigste zu verhüten, daß seitens seines Hausstandes durch Personen, Vieh oder Sachen Ungeziefer (z. B. Wanzen) oder ansteckende Krankheiten in das Grundstück eingeschleppt werden, oder daß das Grundstück beim Einzuge soweit vermeidlich beschädigt werde. Er hat sodann für ordnungsmäßige Reinigung und Lüftung der Wohnung Sorge zu tragen, dieses auch dann, wenn er die Wohnung gar nicht bezogen hat. Er hat bei drohenden Beschädigungen der Wohnung (Sturm, Hagelwetter etc.) die ihm zu Gebote stehenden Schutzmaßregeln zu treffen, auch fernerweit dafür zu sorgen, daß die von seinem Hausstande geöffneten Thüren (Hausthür, Kellerthür, Bodenthür) wieder ordnungsmäßig geschlossen werden. Sofern der Miether einzelne Theile des Grundstücks gemeinschaftlich oder wechselseitig mit dem Vermiether oder anderen Miethern benutzt (Treppen, Corridor, Waschküche, Hof und dergl.), hat er deren Reinigung in einer nach billigen Ermessen vom Vermiether zu bestimmenden Reihenfolge oder Theilung zu bewirken (§ 81).

Der Miether hat fernerweit sich jeder Beschädigung der Wohnung, soweit eine solche nicht durch ordnungsmäßigen Gebrauch bedingt wird (§ 69), zu enthalten.

Er haftet wegen aller Beschädigungen und Verschlechterungen der Wohnung, welche durch eigenes oder durch Verschulden seines Hausstandes entstanden sind; bei Verschuldungen fremder Personen dann, wenn die Beschädigung durch Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit und Sorgfalt des Miethers oder eines Mitgliedes seines Hausstandes vermieden sein würde.

### § 79.

#### **Anzeigepflicht.**

Der Miether ist verpflichtet, dem Vermiether alle Ereignisse anzuzeigen, welche eine Gefahr für die Wohnung herbeizuführen geeignet sind oder eine Beschädigung derselben bewirkt haben. (Ausreten von Wanzen, Hausschwamm, Durchregnen, Deckeneinsturz, feuergefährlicher Zustand eines Wohnungstheils, Verlust des Hausschlüssels und dergl. mehr.)

### § 80.

#### **Gestattung der Besichtigung der Wohnung.**

Der Miether ist verpflichtet, dem Vermiether oder den Beauftragten desselben das Betreten der Wohnung,

das Verweilen in derselben und die Vornahme von Reparaturen und anderen Verrichtungen zu gestatten, soweit die Verpflichtung des Vermiethers zur Instandhaltung des Grundstückes oder sonstige nach den Umständen des Falles berechnete Interessen desselben solches erfordern. Hierher gehört auch die Verpflichtung, nach erfolgter Kündigung die Besichtigung der Wohnung durch Miethlustige zu einer nach billiger Berücksichtigung der Interessen beider Theile festzustellenden Tageszeit zu gestatten. Diese Verpflichtung ist jedoch bei einer vom Vermieter ausgehenden Kündigung Mangels anderer Vertragsbestimmung dahin zu beschränken, daß der Miether die regelmäßige Besichtigung nur vom Ablauf der Kündigungsfrist an zu dulden braucht. Diese Ansicht ist jedoch nicht unzweifelhaft. Legt der Vermieter ein besonderes Interesse an der Erreichung einer Besichtigung im Einzelfalle dar, so wird jeder verständige Miether die Besichtigung durch Miethlustige auch vor Ablauf der Kündigungsfrist gestatten und auch dazu verpflichtet sein.

**Beispiel:** Kündigt der Miether am 3. Mai (§ 35) zum 1. October, so wird er fortan die Besichtigung dulden müssen. Kündigt aber der Vermieter, so wird der Miether eine regelmäßige Besichtigung erst vom 1. Juli an zu dulden brauchen.

Der Vermieter ist jedoch bei Widerspruch des Miethers verpflichtet, den beanspruchten Eintritt in

die Miethwohnung bis zur Erwirkung einer gerichtlichen Verfügung zu unterlassen. Andernfalls setzt derselbe sich der Gefahr aus, daß er auf Antrag des Miethers nach § 123 des Reichsstrafgesetzbuchs wegen Hausfriedensbruchs mit Gefängniß bis zu drei Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 300 Mark bestraft wird.

## § 81.

### Hausordnung.

Der Miether ist, falls er das Grundstück zusammen mit dem Vermiether oder anderen Miethern bewohnt, in Ermangelung anderer Vertragsbestimmungen verpflichtet, sich den Bestimmungen des Vermiethers in der Benutzung der nicht ausschließlich ihm überwiesenen Grundstückstheile und im Interesse der Sicherheit und Ordnung des Gesamtgrundstücks zu fügen. (Benutzung der Corridore, Waschküche, Trockenböden, Höfe, Gartensitzplätze, Reihenfolge der Reinigung solcher Orte und der Abtritte, Sicherungsmaßregeln bei Sturm oder Frost, insbesondere Beschränkung der Wasserleitungsbenutzung bei Frost u. dergl. m.)

Diese Pflicht des Miethers zur Beobachtung der Hausordnung fällt fort, wenn die Anordnungen des Vermiethers gegen die Ortsitte oder gegen Vernunft und Billigkeit verstoßen.



## Pflicht zur Miethzahlung. (§§ 82 bis 99.)

### § 82.

#### **Zahlungspflicht auch bei Nichtbenutzung der Wohnung.**

Der Miether ist zur Zahlung der Miethe verpflichtet, soweit vom Vermiether die Miethnutzung zu seiner Verfügung gehalten wird. Insbesondere muß also der Miether zahlen, auch wenn er die Wohnung nicht bezieht, ja auch dann, wenn er hieran durch Krankheit, Versetzung, Kriegsdienst, Tod u. gehindert ist (§ 51). Dieser Satz gilt auch bei Nichtbenutzung von Gas, Wasser oder Centralheizung u., falls nicht aus den Umständen des Falles klar wird, daß Vergütung nur insoweit hat ausbedungen werden sollen, als wirkliche Nutzung erfolgt oder als auch ohne solche dem Vermiether Ausgaben erwachsen. Letztere Annahme wird im Zweifel gerechtfertigt sein, wenn die Vergütung für jene Leistungen nicht im Miethgeld einbegriffen, sondern neben demselben besonders bedungen ist. Hier wird der Miether Mangels anderer Abrede diejenigen Beträge kürzen können, welche dem Vermiether durch den Wegfall der Nutzung nachweisbar erspart sind. (Bei Centralheizung wird dieser Nachweis unter Umständen unüberwindliche Schwierigkeiten darbieten.)

Nach einer auf landesfürstlichem Befehle beruhenden Verordnung des Magistrats zu Braunschweig vom 28. December 1763 sollten alle Bürger der Stadt Braunschweig verpflichtet sein, in Miethverträgen mit Militairpersonen eine Bestimmung darüber aufzunehmen, wie es zu halten sei, wenn der Miether vor Ablauf der Miethzeit ohne sein Verschulden ausziehen genöthigt ist; auch sollte stets ein schriftlicher Vertrag aufgenommen werden. Bei Vernachlässigung dieser Vorschriften sollte den Bürgern Rechtshülfe wegen der Miethverhältnisse nicht zu Theil werden. Der Inhalt dieser hier nur auszugsweise mitgetheilten Verordnung ist gegenwärtig als ungültig zu erachten, da dieselbe abgesehen von ihrer seit langer Zeit nachzuweisenden Nichtanwendung mit der jetzigen reichsgesetzlichen Regelung des Prozeßverfahrens und Militairwesens unvereinbar erscheint.

### § 83.

#### **Gesetzliche Zahlung postnumerando.**

Der Miether ist gesetzlich zur Entrichtung des Miethgeldes erst nach gemachtem Gebrauch, also jedenfalls nicht im Voraus, verpflichtet. Ist aber Zahlung der Miethes im Voraus bedungen, so ist der Miether Mangels besonderer Abrede dennoch nicht verpflichtet, vor bewirktem Einzuge zu zahlen. Der

Vermiether ist zunächst zur Duldung des Einzuges verpflichtet und wird erst dann Zahlung beanspruchen können.

### § 84.

#### **Zahltag und Zahlungsfristen in der Stadt Braunschweig.**

Für die Stadt Braunschweig ist bei Miethverträgen von der Dauer eines Jahres oder längerer Zeit höchststrichterlich als ortsüblich anerkannt, daß die Miethe vierteljährlich postnumerando zu zahlen sei (Braunschweigische Zeitschrift für Rechtspflege Band IV Seite 151). Man darf diese Ortsüblichkeit wohl dahin ausdehnen, daß bei allen Wohnungsmiethverträgen von unbestimmter Dauer die gleiche Zahlungsart als stillschweigend bedungen zu gelten und daß die Zahlung im Zweifel am ersten Quartals-  
tag zu erfolgen hat.

**Beispiel:** Miethet Jemand vom 15. August 1890 bis auf weiteres, so wird er die erste Miethe Mangels anderer Abrede am 1. Oktober für  $1\frac{1}{2}$  Monate und von da ab an jedem Quartals-ersten vierteljährlich Miethe zu zahlen haben.

Auch scheint sich die Ortsgewohnheit herausgebildet zu haben, daß bei möblirten Wohnungen die Miethe postnumerando an jedem Monatsersten zu zahlen ist. Bei allen in diesem § nicht hervorgehobenen Miethverträgen wird das Miethgeld Mangels anderer Abrede erst nach Ablauf der Vertragszeit gefordert werden können.

§ 85.

**Verzugszinsen ohne Mahnung.**

Wenn nach dem Vertrage oder nach Orts-  
 üblichkeit das Miethgeld an einem bestimmten Tage  
 fällig wird, so ist dasselbe bei Nichtzahlung von diesem  
 Tage an mit 5% Zinsen auch ohne Mahnung zu  
 verzinzen. Wegen Rücktritt vom Vertrage auf Grund  
 Nichtzahlung der Miete siehe § 58 zu c.

§ 86.

**Zahlungsart.**

Der Miether ist Mangels anderer Abrede ver-  
 pflichtet, die Miete bei Fälligkeit innerhalb der orts-  
 üblichen Verkehrszeit dem an demselben Orte wohnenden  
 Vermiether in dessen Wohnung oder Geschäftslokal zu  
 bringen oder zu schicken und dem schon zur Zeit des  
 Vertragsschlusses an einem anderen Orte wohnenden  
 Vermiether portofrei zu schicken. Wenn der Vermiether  
 zur Zeit des Vertragsschlusses mit dem Miether an  
 einem Orte wohnte, darnach aber an einen andern  
 Ort verzogen ist, so ist der Miether zur Uebersendung  
 der Miete gleichfalls verpflichtet, jedoch nur auf  
 Gefahr und Kosten des Vermiethers. Insbesondere  
 also kann der Miether hier des Porto kürzen. Sofern  
 in Folge eines der im § 93 bezeichneten Ereignisse  
 oder in Folge einer nicht aus Chicanen erfolgten Voll-

machtszertheilung an einen anderen als den Vermiether zu zahlen ist, wird der Miether, falls nicht der Vermiether vertragsmäßig zum Holen der Miete verpflichtet war, innerhalb seines Wohnungsortes die Miete dem Berechtigten zu bringen und an einen Auswärtigen zu senden haben. Zur Aufwendung der Portokosten wird er verpflichtet sein, soweit er hierzu dem Vermiether gegenüber verpflichtet ist.

## § 87.

### **Annahmeverzug des Vermiethers.**

Wenn der Miether, was er selbstverständlich zu beweisen hat, zur rechten Zeit und am rechten Orte das Miethgeld zu zahlen versucht hat, zur Zahlung aber wegen Nichtantreffens des Vermiethers oder eines sich gehörig ausweisenden Stellvertreters (§ 27) oder wegen Annahmeverweigerung oder aus irgend einem anderen, das Zahlungsangebot vereitelnden oder verspätenden Grunde nicht gelangt ist, so ist der Vermiether nicht berechtigt, die gesetzlichen oder vertragsmäßigen Folgen der Nichtzahlung, z. B. den Rücktritt vom Vertrage, geltend zu machen. Allerdings ist der Miether trotzdem zur Zahlung der im § 85 erwähnten Zinsen verpflichtet. Auch hiervon ist der Miether befreit, wenn er die Miete bei dem Amtsgericht des Zahlungsortes hinterlegt oder wenn er mit einem derartigen Gesuche ohne sein Verschulden abgewiesen ist.

§ 88.

**Mittel zum Räumungszwange bei Nichtzahlung  
der Miete.**

Wenn der Miether einem Urtheile auf Zahlung des Miethgeldes (oder auch anderer Ansprüche) nicht genügt, so ist der Vermiether berechtigt, auf Grund des vollstreckbaren Urtheils bei dem Amtsgerichte am Wohnorte des Schuldners die Pfändung des dem Miether zustehenden vertragsmäßigen Wohnungsrechtes und die öffentliche Versteigerung dieses Rechtes zu beantragen. Der Ersteher erhält gegen Zahlung des Miethgebots das Recht: die Wohnung in Gemäßheit des Miethvertrages zu nutzen. Derselbe ist jedoch andererseits verpflichtet, die laut dieses Vertrages dem Miether obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere also das vertragsmäßige Miethgeld von Uebernahme der Wohnung an zu zahlen. Bei diesem Verfahren wird der Zeitpunkt, zu welchem die Wohnung seitens des bisherigen Miethers zu räumen ist, durch die vom Vermiether aufzustellenden, der Genehmigung des Gerichts unterliegenden Versteigerungsbedingungen bestimmt. Die Räumung selbst wird, falls erforderlich, durch einen Gerichtsvollzieher auf Grund Räumungsbefehls des Amtsgerichts, erzwungen. Ob der Vermiether bei diesem Verfahren selbst zum Bieten zugelassen werden darf, ist zweifelhaft. Jedenfalls kann er durch Andere

für seine Rechnung bieten lassen und ist so nach den Erfahrungen der Praxis meistens in der Lage, bei anhaltender Nichtzahlung der Miete weit eher wieder in den Besitz einer miethfreien Wohnung zu gelangen, als auf Grund des Rücktrittsrechts nach § 58, zu c. Die Concurrenz ernsthaft zu nehmender Miethlustiger hat der Vermiether bei obigem Verfahren selten zu fürchten.

### § 89.

#### **Einfluß des Vertragsbruchs auf die Zahlungspflicht.**

Falls der Miether sich vom Miethvertrage ohne gerechten Grund löst, ist er zur sofortigen Zahlung des Miethgeldes für die ganze Vertragszeit verpflichtet. Wenn der Miether nachweist, daß dem Vermiether hierdurch offensichtlich ein Zinsgewinn zufalle, welchen er bei vertragsmäßiger Miethzahlung nicht beziehen würde, so ist die Kürzung der Zahlung um die entsprechenden Zwischenzinsen vorzunehmen. Wenn der Miether bei fehlender Verpflichtung hierzu (§ 75) die Wohnung nicht bezieht, den Vertrag jedoch anerkennt, so kann der Vermiether lediglich wegen des Nichteinzuges einen Anspruch auf verfrühte Miethzahlung oder Sicherstellung nicht machen. Er wird Sicherstellung fordern können, wenn nach den allgemeinen Verhältnissen die Vertragsrechte bedroht erscheinen (Rechtsrath!).

§ 90.

**Verfügungsrecht des Vermiethers über die Wohnung  
bei Vertragsbruch des Miethers.**

Nach bestimmter Zurückweisung der Wohnung durch den Miether wegen angeblicher Ungültigkeit des Vertrages ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Miether die Wohnung zur Verfügung zu halten. Der Vermieter kann vielmehr anderweit vermieten und ist in Folge dessen lediglich verpflichtet, das Miethgeld des neuen Miethers von der Forderung gegen den ersten Miether abzusetzen.

Anders ist die Sachlage, wenn der Miether den Vertrag anerkennt, jedoch nicht einzieht. Hier ist der Vermieter zu anderweiter Vermietung der Wohnung nicht befugt und haftet bei Zuwiderhandlungen dem ersten Miether, welcher seinen Einzug nachträglich jederzeit bewerkstelligen darf, auf Schadenersatz.

§ 91.

**Theilzahlungen.**

Der Miether, welcher wegen Beeinträchtigung der Miethnutzung oder wegen sonstiger Ansprüche das



Miethgeld nicht zum vollen Betrage bezahlen will, ist zur Zahlung eines theilweisen Betrages befugt, wenn er die Zahlung nicht als Vollzahlung angesehen wissen will. Andererseits ist der Vermiether verpflichtet, bei dem Angebot einer Theilzahlung durch Nachfrage festzustellen, ob er die Zahlung unter Vorbehalt seiner Rechte anzunehmen befugt sein sollte. Erst dann, wenn hierauf erklärt wird, daß nur gegen Verzicht auf weitere Ansprüche gezahlt werden solle, wird der Vermiether zur Zurückweisung des angebotenen Betrages befugt sein. Es kann den Betheiligten nicht dringend genug gerathen werden, bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der Zahlungspflicht den gebotenen Betrag unter Vorbehalt aller Rechte zu zahlen und anzunehmen. Hierdurch erleidet keiner von beiden Theilen einen Nachtheil. Andererseits wird der Vortheil erzielt, daß der verbliebene Streitgegenstand auf die Höhe des wirklichen Streits beschränkt wird, so daß insbesondere unnöthige Prozeßkosten vermieden werden. Ist an Nichtzahlung der Miete ein Nachtheil geknüpft (z. B. das Recht des anderen Theils zum Rücktritt vom Vertrage), so muß der Miether, welcher nur theilweise zahlen will, zur Vermeidung dieses Nachtheiles bei demnächstiger gerichtlicher Festsetzung weiterer Zahlungspflicht eine ihn zur Innebehaltung des abgezogenen Betrages oder zu dessen Hinterlegung bei Gericht ermächtigende einstweilige Verfügung des zuständigen Gerichts (§ 128) erwirken.

§ 92.

**Zahlungsart bei Fortsetzung des Miethvertrages.**

Bei stillschweigender Fortsetzung von Miethverträgen ist selbstverständlich die Zahlungsart und Zahlungszeit des ursprünglichen Miethvertrages maßgebend.

**Wann darf der Miether nicht mehr an den Vermiether zahlen? (§§ 93 bis 99.)**

§ 93.

**Verzeichniß der einzelnen Fälle.**

Der Miether darf das Miethgeld nicht mehr an den Vermiether zahlen,

a) wenn er Kenntniß von der Beschlagnahme des Grundstücks zum Zwecke der Zwangsversteigerung (braunschweigische Subhastationsordnung Nr. 37 vom 10. Juni 1879 § 8), oder

b) wenn er Kenntniß von der Eröffnung des Concurſes über das Vermögen des Vermiethers (Deutsche Concursordnung § 5), oder

c) wenn er Kenntniß von einer Entmündigung des Vermiethers erlangt hat, oder

d) wenn ihm eine gerichtliche Beschlagnahme der Miethforderung (z. B. nach § 730 der Civilproceßordnung) zugestellt wird oder

e) wenn ihm eine vorläufige Pfändung nach § 744 der Deutschen Civilproceßordnung (siehe § 96) durch den Gerichtsvollzieher zugestellt wird, oder

f) wenn ihm seitens des Vermiethers oder des angeblichen Erwerbers die Mittheilung zugeht, daß eine Miethsforderung abgetreten oder verpfändet sei.

### § 94.

#### **Art der Zahlung bei Beschlagnahme des Grundstücks, bei Concurß und bei Entmündigung.**

Im Falle der Beschlagnahme des Grundstücks hat der Miether das Miethgeld an den etwa bestellten Verwalter, in Ermangelung eines solchen an das zuständige Amtsgericht (Vollstreckungsgericht), im Falle des Concurßes an den Concurßverwalter und im Falle der Entmündigung an den Curator zu zahlen.

### § 95.

#### **Zahlung bei Pfändung der Mieth.**

Ob und an wen der Miether bei gerichtlicher Beschlagnahme der Mieth zu zahlen hat, ergibt sich aus dem Inhalte der gerichtlichen Verfügung. Sofern eine Beschlagnahme von Miethgeldern für eine

zukünftige Miethzeit von mehr als einem Vierteljahre erfolgt, kommen die Grundsätze des § 99 in Anwendung.

## § 96.

### **Wirkung der vorläufigen Pfändung der Mieth.**

Mit der im § 93 e erwähnten vorläufigen Pfändung von Miethsansprüchen hat es folgende Bewandniß:

Nach § 744 der Civilprozeßordnung kann jeder Gläubiger, welcher einen vollstreckbaren Titel (Urtheil, Kostenfestsetzungsbeschluß, vollstreckbaren Vergleich, vollstreckbaren Vertrag) erlangt hat, dem Schuldner seines Schuldners (dem sogenannten „Drittschuldner“) durch den Gerichtsvollzieher die Benachrichtigung zustellen lassen, daß auf Grund des vollstreckbaren Titels die Pfändung bevorstehe. Diese Benachrichtigung hat die Wirkungen eines Arrests (gerichtlicher Beschlagnahme zu Gunsten des Gläubigers), wenn und soweit innerhalb drei Wochen seit Zustellung der Benachrichtigung eine wirkliche gerichtliche Beschlagnahme eingeht. Erfolgt also eine solche Benachrichtigung an den Miether, so hat derselbe das Geld zunächst innezuhalten. Er darf und muß jedoch solches an den Vermiether zahlen, soweit nicht binnen der bezeichneten dreiwöchigen Frist eine gerichtliche Beschlagnahme zugestellt wird, weil dann, wie erwähnt, die vorläufige Pfändung ihre bedingte Kraft verliert.

§ 97.

**Prüfungspflicht des Miethers bei Abtretungen  
und Verpfändungen.**

Bei freiwilligen Abtretungen und Verpfändungen von Miethen hat der Miether in Zweifelsfällen das Recht und die Pflicht, sich nach der Thatsächlichkeit und Gültigkeit (§ 98) der Abtretung bezw. Verpfändung zu erkundigen und falls die Sachlage nicht klargestellt wird, das Miethgeld bei dem Amtsgerichte zu hinterlegen. Wird seitens des Amtsgerichts die Annahme des Geldes abgelehnt, so darf der Miether das Geld bis zu gerichtlicher Entscheidung getrost innebehalten (Rechtsrath!).

§ 98.

**Lage des Miethers beim Zusammentreffen mehrerer  
Fälle des § 93.**

Wenn vor Zahlung der Miethen mehrere der im § 93 bezeichneten Ereignisse zur Kenntniß des Miethers gelangen, so ist die Beantwortung der Frage, an wen zu zahlen sei, häufig schwierig. Es ergibt sich solches beispielsweise schon daraus, daß Abtretungen von Miethforderungen mit der Abtretung (Cession) selbst, also zumeist vor der Benachrichtigung des Miethers, Gültigkeit erlangen, während gewisse Verpfändungen

und die gerichtliche Beschlagnahme mit der Benachrichtigung des Miethers (Zustellung) gültig werden. Andererseits sind alle Abtretungen, Verpfändungen, Arreste und sonstige Beschlagnahmen nach Eintritt der in § 93 a und b bezeichneten Ereignisse zu Gunsten der Subhastationsmasse bezw. Concursmasse ungültig. Abtretungen und Verpfändungen sind auch nach Eintritt der Entmündigung ungültig. Dem Miether ist daher in solchen Fällen das gleiche Verhalten wie in § 97 anzurathen.

## § 99.

### **Gefahren der Miethzahlungen im Voraus.**

Eine Vorausserhebung, Abtretung, Verpfändung des Miethgeldes auf mehr als ein Vierteljahr ist ohne Wirksamkeit, soweit sie zum Nachtheile der im Grundbuche eingetragenen Hypothekengläubiger gereicht (Grunderwerbgesetz Nr. 10 vom 23. März 1878 § 36). Diese Gesetzesbestimmung hat folgende Bedeutung:

Alle Verfügungen seitens des Vermiethers oder auf Antrag von Gläubigern desselben seitens des Gerichts über Miethgelder, sowie alle Erhebungen von Miethgeldern für eine zukünftige Miethzeit von mehr als einem Vierteljahre sollen gegenüber den Hypothekengläubigern ungültig sein. Obgleich also z. B. in einem Miethvertrage halbjährige oder ganzjährige Mieth-

zahlung im Voraus (Pränumerandozahlung) ausgemacht ist, so zahlt der Miether, ebenso wie wenn eine solche Vorauszahlung im Einzelfalle beredet ist, mit voller Sicherheit beim Vorhandensein von Hypothetgläubigern nur eine Vierteljahrsmiethe im Voraus. Soweit mehr gezahlt ist, kann der unbefriedigte Hypothetengläubiger nach Erlangung und Zustellung einer gerichtlichen Pfändung und Ueberweisung des fraglichen Miethanspruchs nochmalige Zahlung vom Miether beanspruchen. Ob er dieses Recht auch dann hat, wenn zur Zeit der Zustellung der gerichtlichen Pfändung und Ueberweisung an den Miether die Miethzeit, auf welche die Ueberweisung sich bezieht, und der ortsübliche Zahlungsstermin der darauf entfallenden Miethe bereits abgelaufen ist, dürfte zweifelhaft und nach Grund und Ziel des Gesetzes zu verneinen sein. Bei Abtretungen, Verpfändungen und gerichtlichen Beschlagnahmen ist zu beachten: Soweit der Miether bei diesen Acten vor Zustellung einer von dem Hypothetgläubiger erlangten Beschlagnahme die Zahlung des Miethgeldes entweder „postnumerando“ oder „praenumerando“ je auf ein Vierteljahr“ an den Erwerber der Forderung geleistet hat, ist er selbstverständlich nicht zu nochmaliger Zahlung verpflichtet — ebensowenig als er bei der in dieser Weise erfolgten Zahlung an den Vermiether selbst zu einer nochmaligen Zahlung verpflichtet sein würde.

Nach dem Vorstehenden ist der Miether zur Zahlung einer mehr als vierteljährigen Miethe im Voraus trotz entsprechender Vertragsbestimmung nur dann verpflichtet:

1. wenn Hypothetgläubiger auf dem Miethgrundstücke nicht eingetragen sind, oder
2. wenn dieselben der Vorauszahlung ausdrücklich zustimmen, oder
3. wenn der Vermiether den Nachweis erbringt, daß dieselben für diejenige Zeit, auf welche die Miethe im Voraus bezahlt werden soll, Forderungen an Kapital, Zinsen und Kosten nicht geltend zu machen haben. (Rechtsrath!)

§ 100.

**Räumungspflicht. Pflicht zur Herausgabe der Wohnung. Beweislast bei Mängeln.**

Der Miether ist verpflichtet, nach Ablauf der Miethzeit die Wohnung zu räumen und dieselbe in ordnungsmäßigem, gereinigtem Zustande mit allem ihm feinerzeit überwiesenen Zubehör dem Vermiether zu übergeben. Hat Miether Zubehör, z. B. einen zweiten oder dritten Hausschlüssel, auf eigene Kosten angeschafft, so wird der Miether vom Vermiether zwar nicht zu dessen Herausgabe, wohl aber zu dessen Unbrauchbarmachung gezwungen werden können. Ist Rückgabe der Wohnung in unversehrtem Zustande



nicht möglich, weist dieselbe insbesondere in den dem Miether ausschließlich überwiesenen Theilen Beschädigungen auf, welche nicht offenbar durch Zufall oder ordnungsmäßige Abnutzung entstanden sind, so ist der Miether zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er nicht beweist, daß die Beschädigungen ohne ein (§ 76 ff.) ihn verantwortlich machendes Verschulden entstanden sind. Besteht Streit darüber, ob der Mangel schon bei Uebergabe der Wohnung vorhanden war, so ist inso weit der Vermiether beweispflichtig. (Siehe § 62 am Schluß.)

## § 101.

### **Verbot des eigenmächtigen Räumungszwanges. Strafbarkeit.**

Widerseht sich der Miether der Räumungspflicht, so ist der Vermiether nicht befugt, die Räumung durch Eigenmacht zu erzwingen. Wenn der Vermiether insbesondere durch Gewalt oder durch Bedrohung mit einem Verbrechen oder Vergehen dem Miether gegenüber die Räumung zu erzwingen versucht oder wirklich erzwingt, so wird derselbe wegen versuchter oder vollendeter Nöthigung nach § 240 des Reichsstrafgesetzbuches bestraft (Strafe des vollendeten Vergehens: Gefängnißstrafe bis zu einem Jahre oder Geldstrafe bis zu 600 Mark). Wegen Nöthigung ist beispiele-

weise ein Vermiether bestraft, welcher den widerspänstigen Miether durch Aushängen der Fenster und Thüren zur Räumung gezwungen hatte.

§ 102.

**Räumungsklage.**

Das gesetzliche Mittel zur Erzwingung der Räumung ist die Klage auf Räumung. Dieselbe ist auch dann erforderlich, wenn der Miether sich durch den Miethvertrag zur Räumung ohne Klage verpflichtet hatte. Eigenmacht wird durch Vertrag nicht zu einem erlaubten Zwangsmittel.

§ 103.

**Der Miether hat kein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung wegen Forderungen.**

Der Miether ist auch dann zur Räumung verpflichtet, wenn seine Ansprüche aus dem Miethverhältnisse, z. B. Schadenserfatzansprüche, Forderungen für Aufwendungen und dergleichen vom Vermiether nicht befriedigt werden. Der Miether hat also wegen seiner Forderungen ein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung nicht.

§ 104.

**Entschädigungsansprüche des Vermiethers bei Nichträumung.**

Räumt der Miether seiner Verpflichtung zuwider die Wohnung nicht, so kann der Vermiether vorbehaltlich weiteren Schadenserforschungsanspruchs in jedem Falle zum mindesten das bisherige Miethgeld für die in Betracht kommende Zeit der Weiterbenutzung beanspruchen, dieses auch dann, wenn die Wohnung trotz rechtzeitigen Abzugs des Miethers unbezegt geblieben sein würde.

§ 105.

**Folgen der Nichterfüllung der Verpflichtungen des Miethers.**

Bei Nichterfüllung der dem Miether nach § 76 ff. obliegenden Verpflichtungen hat der Vermiether das Recht, im Wege der Klage Erfüllung derselben zu verlangen und in allen Fällen, wo eine absichtliche oder schuldvolle Nichterfüllung in Frage kommt, Schadenersatz zu beanspruchen (wegen äußerster Höhe und Berechnung desselben, siehe § 64). Derselbe hat in den Fällen des § 58 daneben oder ausschließlich die Befugniß zum Rücktritt vom Vertrage. Zu bemerken ist, daß der Vermiether bei Ausübung des

Rücktrittrechts Schadenserfaß für die dadurch entstehende miethfreie Zeit beanspruchen darf, wenn der Miether den Rücktritt verschuldet hat.

Beispiel: Wenn in der Wohnung Wanzen sich zeigen, so hat der Miether unter allen Umständen die Pflicht zur Anzeige dieses Uebelstandes, sowie zur Duldung aller zur Vertreibung der Wanzen dienlichen Mittel und der aus Anwendung derselben sich ergebenden Unzuträglichkeiten; auch muß der Miether sofort alles aufbieten, um seine Sachen von Wanzen zu befreien. Bei Verletzung dieser Pflichten hat der Miether den nachweisbar in Folge dessen entstandenen Schaden zu tragen. Beweist der Vermiether sodann die wanzensfreie Uebergabe der Wohnung, so ist der Miether zum Ersatz des durch das Vorhandensein der Wanzen entstandenen Schadens (Reinigung und Instandsetzung der Wohnung, Unvermietbarkeit der Wohnung) in vollem Umfange verpflichtet, falls er nicht beweist, daß ihn bezüglich des Einschleppens der Wanzen ein Verschulden nicht treffe. Insoweit steht dem Vermiether auch ein Recht zum Rücktritt vom Vertrage zu, wenn nach den Umständen des Falles die Beseitigung des Uebelstandes den Auszug des Miethers erfordert oder wenn die Gefahr der Wiederkehr des Uebelstandes durch das Weiterwohnen des Miethers gegeben ist. (Vergleiche das Beispiel zu § 71).

NB. Die Ansicht, daß der Vermiether Wiederherstellung eines vom Miether verschuldeten mangelhaften Zustandes der Wohnung oder Wiederanschaffung schuldhaft abhanden gekommener Zubehörungen der Wohnung (Schlüssel!) vor der bei Ablauf der Miethzeit erfolgenden Rückgabe der Wohnung nicht beanspruchen könne, ist unrichtig. Vielmehr kann der Vermiether die in Frage kommenden Ansprüche kraft seines Vertragsrechts auch hier jederzeit geltend machen. Nur ist zu beachten und besonders für die Verjährungsfrage wichtig (§ 122), daß der Anspruch auf Rückgabe der Wohnung in ordnungsmäßigem Zustande (§ 100) neben jenen einzelnen Ansprüchen besteht.

---

Einer besonderen Betrachtung bedürftig und würdig sind

### C. Die Rechte des Vermiethers an den eingebrachten Sachen.

(Braunschweigisches Mobiliargesez Nr. 13 vom 26. März 1878  
§§ 3 ff.)

#### § 106.

#### Allgemeiner Umfang der Rechte.

Der Miether ist verpflichtet, vor Räumung der Wohnung alle aus dem Miethvertrage entspringenden Forderungen des Vermiethers (Miethgeld, Schadens-

erfaß 2c.) zu berichtigen. Andernfalls braucht der Vermiether Mangels anderweiten Vertrags die Fortschaffung der in die Miethwohnung eingebrachten Sachen nicht zu dulden, und zwar nach folgenden Regeln:

§ 107.

**Rechte gegen den Miether.**

Der Vermiether ist dem Miether gegenüber befugt, alle vom demselben in die Wohnung eingebrachten Sachen einschließlich Waaren, soweit solche nach der Civilprozeßordnung der Pfändung unterliegen und soweit sie nicht bei der Einbringung ausdrücklich als fremde Sachen bezeichnet sind, in dem der Verfügung des Vermiethers unterstehenden Grundstücke, zu welchem die Miethwohnung gehört, zurückzubehalten, bis er voll befriedigt ist. Das Zurückbehaltungsrecht hat die Wirkung eines Faustpfandrechts (§ 114).

§ 108.

**Beschränkung bei nicht fälligen Forderungen.**

Das Zurückbehaltungsrecht findet jedoch wegen nicht fälliger Forderungen nur insoweit statt, als der Vermiether ein berechtigtes Interesse an der Zurückbehaltung, also z. B. eine Gefährdung dieser Forderungen durch die Fortschaffung glaubhaft machen kann.

§ 109.

**Unpfändbare Sachen.**

Nach § 715 der Civilprozeßordnung sind der Pfändung nicht unterworfen:

1. Die Kleidungsstücke, die Betten, das Haus- und Küchengeräth, insbesondere die Heiz- und Kochöfen, soweit diese Gegenstände für den Schuldner, seine Familie und sein Gefinde unentbehrlich sind.
2. Die für den Schuldner, seine Familie und sein Gefinde auf zwei Wochen erforderlichen Nahrungs- und Feuerungsmittel.
3. Eine Milchkuh oder nach der Wahl des Schuldners statt einer solchen zwei Ziegen oder zwei Schafe nebst dem zum Unterhalte und zur Streu für dieselben auf zwei Wochen erforderlichen Futter und Stroh, sofern die bezeichneten Thiere für die Ernährung des Schuldners, seiner Familie und seines Gefindes unentbehrlich sind.
4. Bei Künstlern, Handwerkern, Hand- und Fabrikarbeitern sowie bei Hebammen die zur persönlichen Ausübung des Berufs unentbehrlichen Gegenstände.
5. Bei Personen, welche Landwirthschaft betreiben, das zum Wirthschaftsbetriebe unentbehrliche Geräth, Vieh- und Feldinventarium nebst

dem nöthigen Dünger, sowie die landwirthschaftlichen Erzeugnisse, welche zur Fortsetzung der Wirthschaft bis zur nächsten Ernte unentbehrlich sind.

6. Bei Officieren, Decofficieren, Beamten\*), Geistlichen, Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten, Rechtsanwälten, Notaren und Aerzten die zur Verwaltung des Dienstes oder Ausübung des Berufs erforderlichen Gegenstände sowie anständige Kleidung.
7. Bei Officieren, Militärärzten, Decofficieren, Beamten, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten ein Geldbetrag, welcher dem der Pfändung nicht unterworfenen Theile des Dienst Einkommens oder der Pension für die Zeit von der Pfändung bis zum nächsten Termine der Gehalts- oder Pensionszahlung gleichkommt.
8. Die zum Betriebe einer Apotheke unentbehrlichen Geräthe, Gefäße und Waaren.
9. Orden und Ehrenzeichen.

---

\*) „Beamten“ ist Inhalt der Motive im weiten Sinne zu nehmen und zwar nach Maßgabe § 359 des St.-G.-B., wonach darunter zu verstehen sind „alle im Dienste des Reichs oder in unmittelbarem oder mittelbarem Dienste eines Bundesstaates, auf Lebenszeit, auf Zeit oder nur vorläufig angestellte Personen, ohne Unterschied, ob sie einen Dienstseid geleistet haben oder nicht — —.“



10. Die Bücher, welche zum Gebrauche des Schuldners und seiner Familie in der Kirche oder Schule bestimmt sind.

§ 110.

**Recht gegen den Astermiether.**

Der Vermiether ist dem Astermiether gegenüber befugt, die von diesem eingebrachten Sachen soweit zurückzubehalten, als der Astervermiether hierzu berechtigt ist, also so lange der Astermiether aus dem Astermiethvertrage noch etwas schuldet.

§ 111.

**Verhältniß zu dem Eigenthümer fremder Sachen.  
Hinfälligkeit verschiedener Eigenthumsansprüche.**

Den Eigenthümern der vom Miether eingebrachten fremden Sachen gegenüber ist der Vermiether zur Herausgabe der letzteren verpflichtet, sogar dann, wenn der Miether die fremden Sachen irrthümlich oder in betrügerischer Absicht als eigene Sachen eingebracht hatte.

NB. 1. Es ist jedoch wichtig hervorzuheben, daß alle Sachen im Gewahrsam des Miethers, an welchen

andere Personen behuf Sicherung einer Forderung das Eigenthumsrecht sich vorbehalten haben, nach § 18 des Braunschweigischen Mobiliarpfandgesetzes vom 26. März 1878 Nr. 13 allen dritten Personen, also auch dem Vermiether gegenüber, als Eigenthum des Miethers gelten. 2. Ebenso gelten nach § 19 desselben Gesetzes alle Sachen im Gewahrsam des Miethers, welche dieser zwar veräußert, aber noch nicht wirklich an den Erwerber übergeben hat, dritten Personen, also auch dem Vermiether gegenüber, als Eigenthum des Miethers. Eine Besitzübergabe, durch welche die Sachen aus dem Gewahrsam des Miethers überall nicht herausgelangen, gilt in dieser Hinsicht nicht als Besitzübergabe. Werden aber veräußerte Sachen zum Zwecke der Besitzübergabe aus der Wohnung in den Gewahrsam des Erwerbers oder eines Vertreters desselben geschafft und hinterdrein vom Erwerber leih- oder miethweise zurückgegeben, so gelten die Sachen fortan als Eigenthum des Erwerbers. (Derartige Geschäfte sind häufig anfechtbar, worüber Rechtsrath einzuholen ist.) 3. Die von der Ehefrau während bestehender Ehe erworbenen Sachen gelten als ihr Eigenthum nur soweit sie nachweist, daß sie dieselben mit eigenem Gelde angeschafft oder unentgeltlich in gültiger Weise erworben hat. Schenkungen unter Ehegatten sind mit Ausnahme der je nach Standesverhältnissen üblichen Gelegenheitsgeschenke im Allgemeinen ungültig (s. den folgenden Paragraph).

§ 112.

**Recht an den eingebrachten Sachen der Ehefrau.**

Die von der Ehefrau dem Ehemanne als Aussteuer oder später in die Ehe zugebrachten Sachen werden nach dem im Herzogthum Braunschweig geltenden Rechte während bestehender Ehe als Eigenthum des Mannes behandelt. Sobald jedoch der Ehemann in Vermögensverfall geräth, gelten jene Sachen mit Eintritt des Verfalls wiederum als Eigenthum der Ehefrau, auch wenn die letztere die Sachen zunächst nicht wieder an sich nimmt.

Ist nun der Ehemann alleiniger Miether, so gestalten sich die Rechte des Vermiethers an den von der Ehefrau zugebrachten Sachen dem Vorstehenden nach verschieden:

a) Ist der Ehemann seinen allgemeinen Verhältnissen nach durchaus zahlungsfähig, zahlt er aber die Miethe nicht, weil er seine Zahlungspflicht bestreitet, oder abwesend ist, oder sonst augenblicklich am Zahlen behindert ist, so kann der Vermiether die fraglichen Sachen der Ehefrau auch dieser gegenüber zurückbehalten.

b) Das Gleiche ist der Fall, wenn die Verhältnisse des Ehemanns zwar ungünstig sind, wenn dieselben jedoch seit der Eheschließung nicht schlechter geworden sind, sodaß von einem Vermögensverfall keine Rede sein kann. Jedoch ist hier der Einzelfall

zu berücksichtigen. Die in Frage kommenden Rechtsregeln sind verwickelt und nicht zweifellos, sodaß Rechtsrath einzuholen ist.

c) Ist der Ehemann dagegen zur Zeit der Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes in Vermögensverfall befindlich, so muß der Vermiether die sämmtlichen Sachen der Ehefrau auf deren Verlangen herausgeben. Von diesem Satze ist auch dann keine Ausnahme zu machen, wenn der Ehemann schon beim Einzuge mit Wissen seiner Ehefrau in Vermögensverfall befindlich war. Treten jedoch Umstände zu Tage, aus denen sich ergibt, daß die Ehefrau wider besseres Wissen die Verhältnisse des Ehemanns beim Einzuge als günstig hinzustellen bemüht war, so wird der Vermiether zur Zurückbehaltung der Sachen der Ehefrau befugt sein.

### § 113.

#### **Keine Einschränkung des Rechts auf eine Auswahl von Sachen.**

Der Vermiether ist nicht verpflichtet, sein Zurückbehaltungsrecht auf eine Auswahl von Sachen bis zur Deckung des Werths seiner Forderung zu beschränken. Derselbe kann vielmehr auch wegen einer kleinen Forderung alle Sachen des Miethers innebehalten. Wenn jedoch der Miether dem Gerichte glaubhaft macht, daß nicht alle Sachen zur zweifellosen Sicher-

stellung des Vermiethers erforderlich sind, und daß er andererseits der für diese Sicherstellung entbehrlichen Sachen dringend bedarf, so wird derselbe zumeist durch eine einstweilige Verfügung des Gerichts Herausgabe der letzteren Sachen erlangen. Vernünftigerweise wird der Vermieter daher sein Zurückbehaltungsrecht von vornherein auf die Innebehaltung der zur Sicherung seiner Ansprüche zweifellos ausreichenden Sachen beschränken. Auch ist zu bemerken, daß der Miether im Wege der einstweiligen Verfügung die Herausgabe sämtlicher Sachen erzielen kann, wenn er einen zur Deckung der Ansprüche des Vermiethers und der entstehenden Kosten ausreichenden Betrag bei Gericht hinterlegt (§ 128 am Schluß).

### § 114.

#### **Verkaufsrecht des Vermiethers.**

Der Vermieter ist kraft seines gesetzlichen Pfandrechts an den zurückbehaltenen Sachen befugt, dieselben behuf Deckung seiner fälligen Forderungen unter Beobachtung der für Faustpfänder gegebenen gesetzlichen Vorschriften zum Verkauf zu bringen. Der Verkauf darf nur so weit ausgedehnt werden, als es die Befriedigung des Gläubigers erfordert.

Beabsichtigt der Vermieter einen solchen Verkauf, so hat er nach Fälligkeit der Schuld den Miether zwei Wochen vor dem Verkaufe zu benachrichtigen, daß zum Verkauf geschritten werden solle. Dieser Benach-

richtigungspflicht ist unter allen Umständen mit Aufgabe eines eingeschriebenen Benachrichtigungsbriefts unter der Adresse des Miethers zur Post genügt. Waaren, welche einen Börsen- oder Marktpreis haben, können zum laufenden Preise durch einen Handelsmakler oder jeden zu Versteigerungen befugten Beamten verkauft werden. Alle übrigen Sachen müssen in öffentlicher Versteigerung verkauft werden (vor Gericht oder Notar und Zeugen, oder von einem Gerichtsvollzieher).

Der Vermiether ist verpflichtet, den Miether von dem Ergebnisse des Verkaufs unter Uebersendung des etwaigen Ueberschusses zu benachrichtigen.

#### § 115.

### **Verlust des Rechts bei Aufgabe der Herrschaft über das Grundstück.**

Der Vermiether verliert mit der Herrschaft über das Grundstück auch das Zurückbehaltungsrecht in denselben, insbesondere also dann, wenn er das Grundstück verkauft und dem Käufer übergeben hat.

#### § 116.

### **Verlust des Rechts mit Fortschaffung der Sachen aus dem Grundstück.**

Das Zurückbehaltungsrecht erlischt, sobald die Sachen mit Wissen und ohne Einspruch des Vermiethers aus dem der Verfügungsgewalt desselben unterstehenden Grundstücke entfernt sind.

§ 117.

**Rechte gegenüber Pfändungen und gegenüber dem  
Concursverwalter.**

Eine Ausnahme von § 116 tritt ein, falls der Vermiether zur Herausgabe der Sachen durch einzelne oder die Gesamtheit der Gläubiger des Miethers kraft eines wirklichen oder vermeintlichen Rechts gezwungen wird. Ein solcher Zwang findet statt:

a) Bei der durch den Gerichtsvollzieher erfolgenden Pfändung der Sachen des Miethers zu Gunsten der beteiligten Gläubiger, sofern der Miether bei Pfändung noch im Besitze der gepfändeten Sachen war (§ 710 der Civilprozeßordnung).

b) Beim Concurse des Miethers zu Gunsten des Concursverwalters als Vertreter der Gläubiger, sofern der Verwalter die Verwerthung der Sachen nach Maßgabe der Vorschriften über die Zwangsvollstreckung betreiben will und eine dem Vermiether auf Antrag des Verwalters gesetzte Frist zum Verkauf nach § 117 der Concursordnung verstrichen ist, ohne daß der Vermiether den Verkauf bewirkt hat.

Werden in solchen Fällen oder in angeblicher Ausübung dieser Zwangsrechte Sachen des Miethers aus dem Grundstücke entfernt, so hat der Vermiether, auch wenn er nicht widersprochen hat, den Anspruch auf Vorbefriedigung aus dem Erlöse der Sachen. Dieser Anspruch erlischt jedoch, wenn der Vermiether

in den Pfändungsfällen nach a) nicht bis zur Ablieferung des Erlöses an den Gläubiger und bei Ausübung der Concursrechte nach b) nicht bis zur Ausschüttung der Concursmasse seinen Anspruch auf Vorbefriedigung bei dem Gerichtsvollzieher bezw. bei dem Concursverwalter geltend gemacht hat.

### § 118.

#### **Recht bei heimlicher oder gewaltsamer Fortschaffung von Sachen.**

Wenn eine dem Zurückbehaltungsrechte des Vermiethers unterliegende Sache ohne Wissen oder gegen Widerspruch des Vermiethers aus dem Grundstücke entfernt ist, so ist der letztere berechtigt, die Rückgabe der Sache zu beanspruchen. Dieser Anspruch kann jedoch gegen den redlichen Erwerber oder Pfandnehmer nur dann geltend gemacht werden, wenn die Sache aus dem Grundstücke heraus gestohlen war.

### § 119.

#### **Strafbarkeit der eigenmächtigen Fortschaffung.**

Der Miether ist zur Fortschaffung der Sachen gegen den Willen des Vermiethers nicht befugt, auch dann nicht, wenn er nach seiner gutgläubigen Ansicht keinerlei Ansprüche desselben zu befriedigen hat, während der Vermiether solche Ansprüche mit Grund erhebt.



Der Miether wird nach § 289 des Reichsstrafgesetzbuches auf Antrag des Vermiethers mit Gefängniß bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 900 Mark bestraft, wenn er die ihm gehörigen Sachen aus der Wohnung fortschafft, obwohl er sich bewußt ist, daß der Vermiether ein Zurückbehaltungsrecht beanspruchen werde, wenn er um die Fortschaffung wüßte. Ein ausdrückliches Verbot des Vermiethers ist also zur Strafbarkeit nicht erforderlich. Der Miether ist dagegen nicht strafbar, wenn er die Sachen in der glaubhaften Annahme fortschafft, daß der Vermiether mit der Fortschaffung einverstanden sein werde.

Hiernach erübrigt, das für jeden Vermiether und Miether Wissenswürdige mitzutheilen:

## D. Ueber Verjährung und Einflagung der Verpflichtungen aus dem Miethvertrage.

### § 120.

#### Nichtberücksichtigung der Verjährung von Amtswegen.

Ein Anspruch, welcher nach den bestehenden Gesetzen verjährt ist, wird nicht von Amtswegen, sondern nur auf Antrag des Schuldners wegen der Verjährung zurückgewiesen.

§ 121.

**Verjährung des Anspruchs auf Miethgeld.**

Die Ansprüche des Vermiethers auf Miethgeld verjähren mit Ablauf des vierten Kalenderjahres seit Fälligkeit der Forderung.

Beispiel: Eine am 1. April 1890 fällige Halbjahrsmiethe ist mit Ablauf des 31. December 1894 verjährt.

§ 122.

**Verjährung sonstiger Ansprüche.**

Alle sonstigen Ansprüche des Vermiethers oder des Miethers aus dem Miethverhältnisse verjähren mit Ablauf der zehnten Jahresfrist seit Entstehung des betreffenden Anspruchs.

Soweit die Ansprüche des Vermiethers in dem Ansprüche auf Rückgabe der Wohnung in ordnungsmäßigem Zustande enthalten sind, beginnt die Verjährung derselben mit Rückgabe der Wohnung. (Siehe § 100.)

Beispiel: 1. Der Anspruch des Miethers auf Ersatz der von ihm am 27. März 1890 verauslagten Reparaturkosten verjährt mit Ablauf des 26. März 1900.

2. Der Anspruch des Vermiethers auf Schadenersatz wegen der durch Verschulden des Miethers entstandenen Schäden in den dem Miether nicht überwiesenen Grundstückstheilen, (z. B. Beschädigung der Hausthür, der Hausfacade) verjährt, wenn der Grund zum Schaden am 1. Juli 1890 gelegt war mit dem 30. Juni 1900.

3) Der Anspruch des Vermiethers auf Schadenersatz für Beschädigung der ihm überwiesenen Wohnung selbst z. B. für die vom Miether am 1. Juli 1890 verschuldete Beschädigung eines Fußbodens verjährt, wenn die Wohnungsmiethe am 1. April 1891 durch Rückgabe beendet wird, mit dem 31. März 1901.

### **Unterbrechung der Verjährung. (§§ 123 bis 125.)**

#### **§ 123.**

Jede Verjährung eines Anspruchs aus dem Miethverhältnisse wird durch Anerkenntniß, Zahlungsverprechen und Theilzahlung (dieses sind die praktisch wichtigsten Fälle) dergestalt unterbrochen, daß von dieser Unterbrechung an eine neue, der ursprünglichen Verjährungsfrist gleiche Verjährungsfrist zu laufen beginnt.

Beispiel: Auf die am 1. April 1890 fällige Halbjahrsmiethe wird am 17. Mai 1893 ein Betrag gezahlt. Der Rest verjährt dann mit Ablauf des 16. Mai 1897.

§ 124.

Die Erhebung einer Klage einschließlich Erwirkung eines Zahlungsbefehls hat zur Folge, daß die Verjährung bis zu der letzten auf den Betrieb des Verfahrens gerichteten Handlung unterbrochen wird und daß von da an in allen Fällen, also auch bei Miethgelbrückständen, eine neue zehnjährige Verjährung beginnt.

§ 125.

Rechtskräftige Urtheile und rechtskräftig gewordene Zahlungsbefehle unterliegen einer zehnjährigen Verjährung von Zustellung des Urtheils an den Schuldner an gerechnet. Jede, wenn auch fruchtlose, Vornahme einer Zwangsvollstreckung, sowie jede Vorladung oder Verhandlung behuf Leistung des Offenbarungseides, auch jede der zu § 123 bezeichneten Thatfachen unterbricht diese Verjährung dergestalt, daß in der Folge eine neue zehnjährige Verjährung beginnt.

**Zuständigkeit der Gerichte (§§ 126, 127).**

§ 126.

Streitigkeiten zwischen Vermiether und Miether wegen Ueberlassung, Benutzung und Räumung von Wohnungen und wegen Zurückbehaltung der einge-

brachten Sachen gehören ohne Rücksicht auf den Werth zu der Zuständigkeit der Amtsgerichte (§ 23 Ziffer 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes). Diese Sachen sind zugleich Feriensachen, müssen also auch in den Gerichtsferien (15. Juli bis 15. September) verhandelt und entschieden werden. Auf Antrag des Klägers in derjenigen mündlichen Verhandlung, auf welche das Urtheil erfolgt, sind die Urtheile in diesen Sachen für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

### § 127.

Andere als die im § 126 bezeichneten Streitigkeiten aus dem Miethverhältnisse, insbesondere also Klagen wegen des Miethgeldes, gehören bis zum Werthe des Streitgegenstandes von 300 Mk. zur Zuständigkeit der Amtsgerichte, bei einem höheren Werthe zur Zuständigkeit der Landgerichte. Wenn hiernach eine Klage vor dem Landgerichte anhängig gemacht werden muß, so kann mit einer solchen ein Anspruch der in § 126 bezeichneten Art nicht verbunden werden.

Beispiel: Wenn ein Vermieter a) 1000 Mk. rückständiges Miethgeld und zugleich b) Räumung der Wohnung beansprucht, so muß derselbe zwei Klagen anstrengen: zu a) beim Landgericht, zu b) beim Amtsgericht.

§ 128.

**Rathschläge bei gerichtlichem Verfahren.**

Ueber das gerichtliche Verfahren in Miethsachen selbst mögen folgende einzelne Bemerkungen hier Platz finden:

Falls ein gerichtliches Verfahren in Miethsachen erforderlich wird, welches zur Zuständigkeit der Amtsgerichte gehört (§ 126), kann ein solches von den Betheiligten ohne Zuziehung eines Rechtsanwalts begonnen und durchgeführt werden. Die Stelle, an welche man sich dieserhalb behuf Einleitung der nöthigen Schritte zu wenden hat, ist die Gerichtsschreiberei des zuständigen Amtsgerichts. Es ist hervorzuheben, daß ein Beklagter nur dann zur Tragung der Prozeßkosten verurtheilt wird, wenn derselbe zur Prozeßerhebung Veranlassung gegeben hat. In jedem Falle, also auch bei Nichtzahlung der Miethe (trotz § 85), ist daher eine Mahnung des anderen Theils dringend anzurathen. Beispielsweise ist bei der jetzigen Handhabung obiger Bestimmung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten, daß ein am 3. Juli ohne vorgängige Mahnung wegen der am 1. Juli fällig gewesenem Miethe verklagter Miether die Prozeßkosten nicht zu tragen haben wird, wenn er im Verhandlungstermin die Schuld sofort anerkennt oder bis zu diesem Termine bezahlt.

Es mag hier fernerweit darauf hingewiesen werden,

1. daß Jeder, der einen Termin wahrzunehmen hat, die Vorladung zu diesem Termine mit der erhaltenen Zustellungsurkunde in den Termin mitnehmen muß,
2. daß Jeder, welcher ein Urtheil erzielt hat, Ausfertigung desselben und wenn dasselbe für vollstreckbar erklärt ist, vollstreckbare Ausfertigung desselben in der Gerichtsschreiberei beantragen muß,
3. daß zur Erwirkung der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen des Schuldners wegen Geldforderungen und zur Erwirkung der Räumung einer Wohnung das vollstreckbare Urtheil einem Gerichtsvollzieher behuf Veranlassung des Weiteren übergeben werden muß,
4. daß überall da, wo der Betheiligte vom Gerichte oder vom Gerichtsvollzieher ein Schriftstück erhält, oder wo derselbe das Verfahren fördern will, ohne genau zu wissen, wie er sich zu verhalten hat, sofortige Nachfragen auf der Gerichtsschreiberei oder, wo die dort erhaltene Auskunft nicht ausreicht, sofortige Einholung von Rechtsrath anzuempfehlen ist.

Endlich werden Miether und Vermiether darauf aufmerksam gemacht, daß überall da, wo vor endgültiger Entscheidung des Rechtsstreits die schleunige Regelung der Beziehungen zwischen Vermiether und

Miether nothwendig oder dringend wünschenswerth ist, gerichtsseits eine solche im Wege einstweiliger Verfügungen getroffen werden kann. Auch dieserhalb haben sich die Betheiligten, falls sie einen Rechtsbeistand nicht zuziehen wollen, an die Gerichtsschreiberei des zuständigen Amtsgerichts zu wenden.

---



# Inhalts-Verzeichniß.

---

	Seite
Vormort . . . . .	3

## Erster Abschnitt.

§ 1. Vertrag geht vor Gesetz . . . . .	5
§ 2. Auslegung des Miethvertrages . . . . .	6
§ 3. Gültigkeit des Vertrages für Wohnung und Zubehör. Geschäftsräume . . . . .	6
§ 4. Ausdrückliche und stillschweigende Aenderungen des Vertrages . . . . .	7
§ 5. Beweislast . . . . .	7

---

## Zweiter Abschnitt.

§ 6. Handlungsfähigkeit. Freie Willensübereinstimmung. Ungültigkeit. Anfechtbarkeit . .	8
§ 7. Im Allgemeinen Erforderniß der Volljährigkeit. Bei Minderjährigkeit—welche Genehmigung? . .	9
§ 8. Gültigkeit gewisser Abschlüsse Minderjähriger . .	10
§ 9. Mündlicher Abschluß . . . . .	10
§ 10. Miethpfennig . . . . .	11
§ 11. Miethpreis . . . . .	11
§ 12. Miethbeginn . . . . .	11

	Seite
§ 13. Miethdauer . . . . .	12
§ 14. Nothwendiger Inhalt . . . . .	12
§ 15. Stillschweigender Abschluß . . . . .	13
§§ 16 u. 17. Uneinigkeit in einzelnen Punkten . . .	13
§ 18. Vorbehalt eines schriftlichen Vertrages . . . .	14
§ 19. Stempelpflicht . . . . .	15
§ 20. Vertrag oder unverbindliche Vorberedungen . .	17
§ 21. Vertrag unter Abwesenden. Rechtzeitiger Rücktritt	18
§ 22. Vorzüge und Nachtheile schriftlicher Miethverträge	18
§ 23. Rathschläge für Abfassung des Miethvertrages .	20

### Dritter Abschnitt.

§§ 24 bis 27. Haftung beim Vermiethen in eigenem oder fremdem Namen . . . . .	26
§ 24. Im Zweifel Haftung in eigenem Namen . . .	26
§ 25. Haftung für Vertretungsbefugniß . . . . .	27
§ 26. Keine Haftung bei Innehaltung der Vertretungs- befugniß oder bei Genehmigung . . . . .	28
§ 27. Gesetzliche Stellung der Ehefrauen, Vicewirthe, Hauskinder . . . . .	28
§ 28. Haftung als Miether in eigenem oder fremdem Namen. Insbesondere Haftung der Ehefrauen und Hauskinder . . . . .	29
§ 29. Wirkung gemeinschaftlicher Unterschrift . . . .	30
§ 30. Art der Haftung mehrerer Verpflichteter . . . .	30

### Vierter Abschnitt.

§ 31. Vertrag auf bestimmte Zeit. Ablauf desselben .	31
§ 32. Miethdauer bei Dienstwohnungen . . . . .	31
§ 33. . . . .	32
§ 34. Vertrag auf unbestimmte Zeit . . . . .	34

	Seite
§ 35. Ortsüblichkeit in der Stadt Braunschweig . . .	34
§ 36. Gesetzliche Ziehzeiten . . . . .	35
§ 37. Gültigkeit mündlicher Kündigung . . . . .	36
§ 38. Unwiderruflichkeit gültig erklärter Kündigung .	36
§ 39. Berechtigung zur Kündigung und zur Entgegen- nahme derselben . . . . .	36
§ 40. Kündigung Unberechtigter. Wirkung nachträg- licher Genehmigung . . . . .	37
§ 41. Kündigung an Unberechtigte. Nachträgliche Wirksamkeit solcher Kündigungen . . . . .	38
§ 42. Gültigkeit verfrühter Kündigungen. Wann ist der letzte Kündigungstag? . . . . .	39
§§ 43, 44. Was ist zu wirksamer Kündigung erforderlich?	40
§ 45. Kündigung bei unbekanntem Aufenthalte des anderen Theiles . . . . .	42
§ 46. Wirksamkeit der verfrühten Kündigungen auf die nächstzulässige Zeit . . . . .	43
§ 47. Wirksamkeit ungültiger Kündigungen durch Annahme derselben . . . . .	44
§ 48. Zweckmäßige Kündigungsform bei drohenden Chicanen . . . . .	44
§ 49. Stillschweigende Fortsetzung des Miethvertrages	45
§ 50. Beendigung des Vertrages durch Einverständniß	46
§ 51. Einflußlosigkeit verschiedener Ereignisse auf den Vertrag . . . . .	46
§ 52. Wirkung der Zwangsenteignung (Expropriation)	47
§ 53. Wirkung der Zwangsversteigerung . . . . .	48
§§ 54, 55. Wirkung des Concurſes . . . . .	49
§ 56. Wirkung des Verkaufs . . . . .	50
§ 57. Rücktrittsrecht des Miethers . . . . .	52
§ 58. Rücktrittsrecht des Vermiethers . . . . .	55
§ 59. Verlust des Rücktrittsrechts . . . . .	59
§ 60. Untergang der Wohnung . . . . .	60

## Fünfter Abschnitt.

## A. Verpflichtungen des Vermiethers.

	Seite
§ 61. Wirkung des Nichtvorhandenseins der Wohnung bei Vertragschluß . . . . .	60
§ 62. Pflicht zur Verschaffung und Belassung der Wohnung in vertragsmäßigem Umfange . .	61
§ 63. Erzwingbarkeit der Wohnungsräumung . . .	62
§ 64. Haftung des Vermiethers bei Unfähigkeit zur Verschaffung der Wohnung. Allgemeine Grundsätze über Schadenersatzpflicht . . .	64
§ 65. Welche Personen müssen in die Wohnung aufgenommen werden? . . . . .	65
§ 66. Pflicht zur Beschaffung der Zugänglichkeit der Wohnung (Erleuchtungspflicht u.) . . . .	66
§ 67. Pflicht zur Instandsetzung der Wohnung . . .	67
§ 68. Pflicht zur Instanderhaltung der Wohnung . .	69
§ 69. Pflicht zur Gestattung gewisser Veränderungen	70
§ 70. Pflicht zur Verschaffung ungestörter Miethnutzung	70
§ 71. Folgen der Pflichtversäumnisse des Vermiethers	73
§ 72. Erstattung von Aufwendungen . . . . .	78
§ 73. Grundstückslasten. Oeffentliche Lasten . . . . .	79
§ 74. Atermiethe . . . . .	79

## B. Verpflichtungen des Miethers.

§ 75. Nichtverpflichtung zum Einzuge . . . . .	81
§ 76. Pflicht zur ordnungsmäßigen Benutzung der Wohnung . . . . .	82
§ 77. Sitz und Promenade im Garten . . . . .	83
§ 78. Verpflichtung zur Sorge für ordnungsmäßige Erhaltung der Wohnung . . . . .	84

	Seite
§ 79. Anzeigepflicht . . . . .	85
§ 80. Gestattung der Besichtigung der Wohnung . . .	85
§ 81. Hausordnung . . . . .	87
§§ 82 bis 99. Pflicht zur Miethzahlung . . . . .	88
§ 82. Zahlungspflicht auch bei Nichtbenutzung der Wohnung . . . . .	88
§ 83. Gesetzliche Zahlung postnumerando . . . . .	89
§ 84. Zahltag und Zahlungsfristen in der Stadt Braun- schweig . . . . .	90
§ 85. Verzugszinsen ohne Mahnung . . . . .	91
§ 86. Zahlungsart . . . . .	91
§ 87. Annahmeverzug des Vermiethers . . . . .	92
§ 88. Mittel zum Räumungszwange bei Nichtzahlung der Miete . . . . .	93
§ 89. Einfluß des Vertragsbruchs auf die Zahlungs- pflicht . . . . .	94
§ 90. Verfügungsrecht des Vermiethers über die Wohnung bei Vertragsbruch des Miethers . . .	95
§ 91. Theilzahlungen . . . . .	95
§ 92. Zahlungsart bei Fortsetzung des Miethvertrages .	97
§§ 93 bis 99. Wann darf der Miether nicht mehr an den Vermiether zahlen? . . . . .	97
§ 93. Verzeichniß der einzelnen Fälle . . . . .	97
§ 94. Art der Zahlung bei Beschlagnahme des Grund- stücks, bei Concurs und bei Entmündigung . . .	98
§ 95. Zahlung bei Pfändung der Miete . . . . .	98
§ 96. Wirkung der vorläufigen Pfändung der Miete . .	99
§ 97. Prüfungspflicht des Miethers bei Abtretungen und Verpfändungen . . . . .	100
§ 98. Lage des Miethers beim Zusammentreffen mehrerer Fälle des § 93 . . . . .	100
§ 99. Gefahren der Miethzahlungen im Voraus . . .	101

	Seite
§ 100. Räumungspflicht. Pflicht zur Herausgabe der Wohnung. Beweislast bei Mängeln . . .	103
§ 101. Verbot des eigenmächtigen Räumungszwanges. Strafbarkeit . . . . .	104
§ 102. Räumungsklage . . . . .	105
§ 103. Der Miether hat kein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung wegen Forderungen . . .	105
§ 104. Entschädigungsansprüche des Vermiethers bei Nichträumung . . . . .	106
§ 105. Folgen der Nichterfüllung der Verpflichtungen des Miethers . . . . .	106

#### C. Die Rechte des Vermiethers an den eingebrachten Sachen.

§ 106. Allgemeiner Umfang der Rechte . . . . .	108
§ 107. Rechte gegen den Miether . . . . .	109
§ 108. Beschränkung bei nicht fälligen Forderungen .	109
§ 109. Unpfandbare Sachen . . . . .	110
§ 110. Recht gegen den Astermiether . . . . .	112
§ 111. Verhältniß zu dem Eigenthümer fremder Sachen. Hinfälligkeit verschiedener Eigenthumsansprüche . . . . .	112
§ 112. Recht an den eingebrachten Sachen der Ehefrau	114
§ 113. Keine Einschränkung des Rechts auf eine Auswahl von Sachen . . . . .	115
§ 114. Verkaufsrecht des Vermiethers . . . . .	116
§ 115. Verlust des Rechts bei Aufgabe der Herrschaft über das Grundstück . . . . .	117
§ 116. Verlust des Rechts mit Fortschaffung der Sachen aus dem Grundstück . . . . .	117
§ 117. Rechte gegenüber Pfändungen und gegenüber dem Concursverwalter . . . . .	118

§ 118. Recht bei heimlicher oder gewaltthamer Fort-	
schaffung von Sachen . . . . .	119
§ 119. Strafbarkeit der eigenmächtigen Fortschaffung	119

D. Ueber Verjährung und Einklagung der  
Verpflichtungen aus dem Miethvertrage.

§ 120. Nichtberücksichtigung der Verjährung von Amts-	
wegen . . . . .	120
§ 121. Verjährung des Anspruchs auf Miethgeld .	121
§ 122. Verjährung sonstiger Ansprüche . . . . .	121
§§ 123 bis 125. Unterbrechung der Verjährung . . .	122
§§ 126, 127. Zuständigkeit der Gerichte . . . . .	123
§ 128. Rathschläge bei gerichtlichem Verfahren . . .	125

---